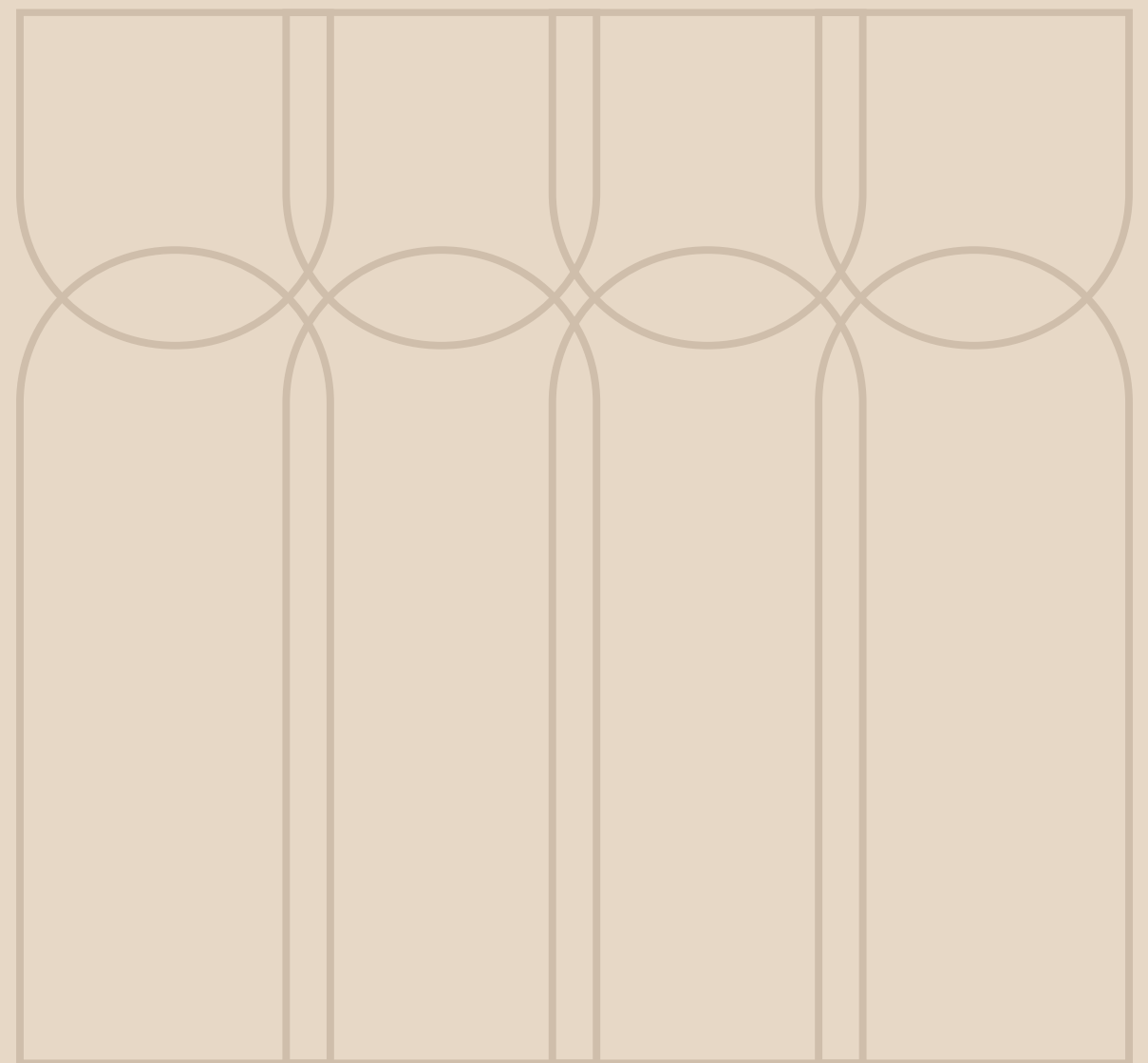




Lindealléen 20B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Lindealléen 20B -
Presentert av Emera eiendomsmegling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 7 700 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
206 090,-	3
TOTALPRIS	ETASJE
7 906 090,-	3
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
1 200,- pr. mnd	1905
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
71/71 kvm	- Ikke angitt
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	778.7 m ² (eiet)

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg. Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

Stor 4-roms toppleilighet i 3-mannsbolig | Hage, balkong og parkeringsplass m/el-lader | Populært område | Vedfyring

En romslig og fin 4-roms toppleilighet med god takhøyde, 1-stavs parkett, peis og sjarmerende detaljer. Leiligheten ligger i 3. etasje i en tremannsbolig og byr på en praktisk planløsning med tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt to flotte bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m² med nydelig utsikt over Oslo og sol fra formiddag til kveld.

Eiendommen har en stor, grønn hage som deles med en annen seksjonseier, i tillegg til egen kjellerbod og egen parkeringsplass med el-lader. Her bor du i et populært, rolig og barnevennlig område – med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Dette er en bolig med sjarm, gode kvaliteter og godt potensial – perfekt for deg som ønsker både utsikt, uteplass og særpreg i et ettertraktet område.



Åpen planløsning som enkelt kan tilpasses.

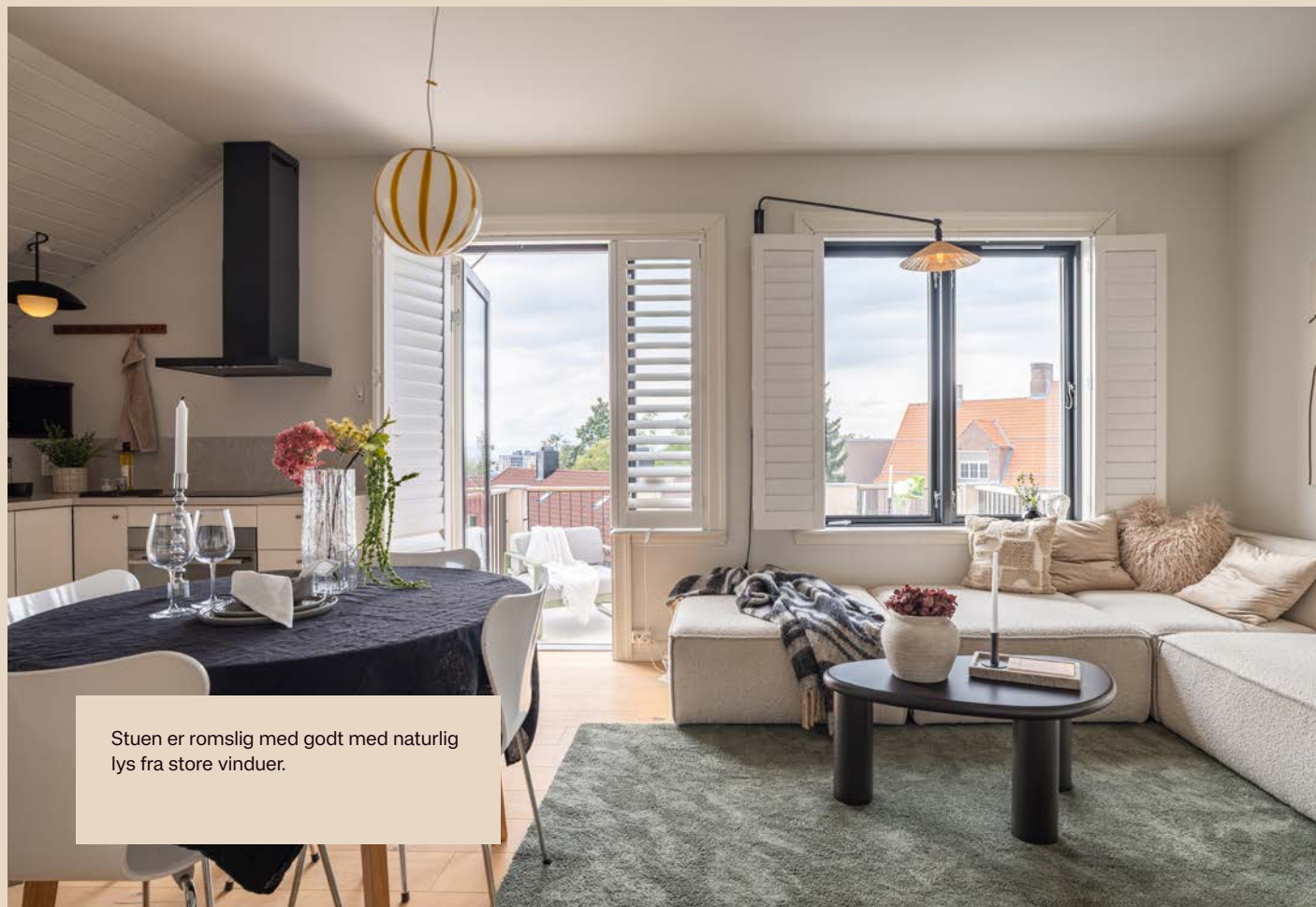




Peisen gir en lun atmosfære og deilig varme på kalde dager.



Her har du plass til et spisebord hvor du kan invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.



Stuen er romslig med godt med naturlig lys fra store vinduer.



Stuen har direkte utgang til en ca. 8 kvm balkong med god plass til hyggelig sittegruppe.



Her bor du høyt og fritt i 3. etasje.



Balkongen vender mot vest så her har du gode solforhold.



Ideell for solfylte sommerdager.



Her har du flott utsikt over Oslo.

Forskningshuset



Kjøkkenet er åpent mot stuen og danner et innbydende og sosialt oppholdsrom.



Rikelig med benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt.





En innbydende gang som forbinder
boligens alle soner på en praktisk måte.



Hovedsoverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.



Godt med naturlig lys gjennom takvinduer.



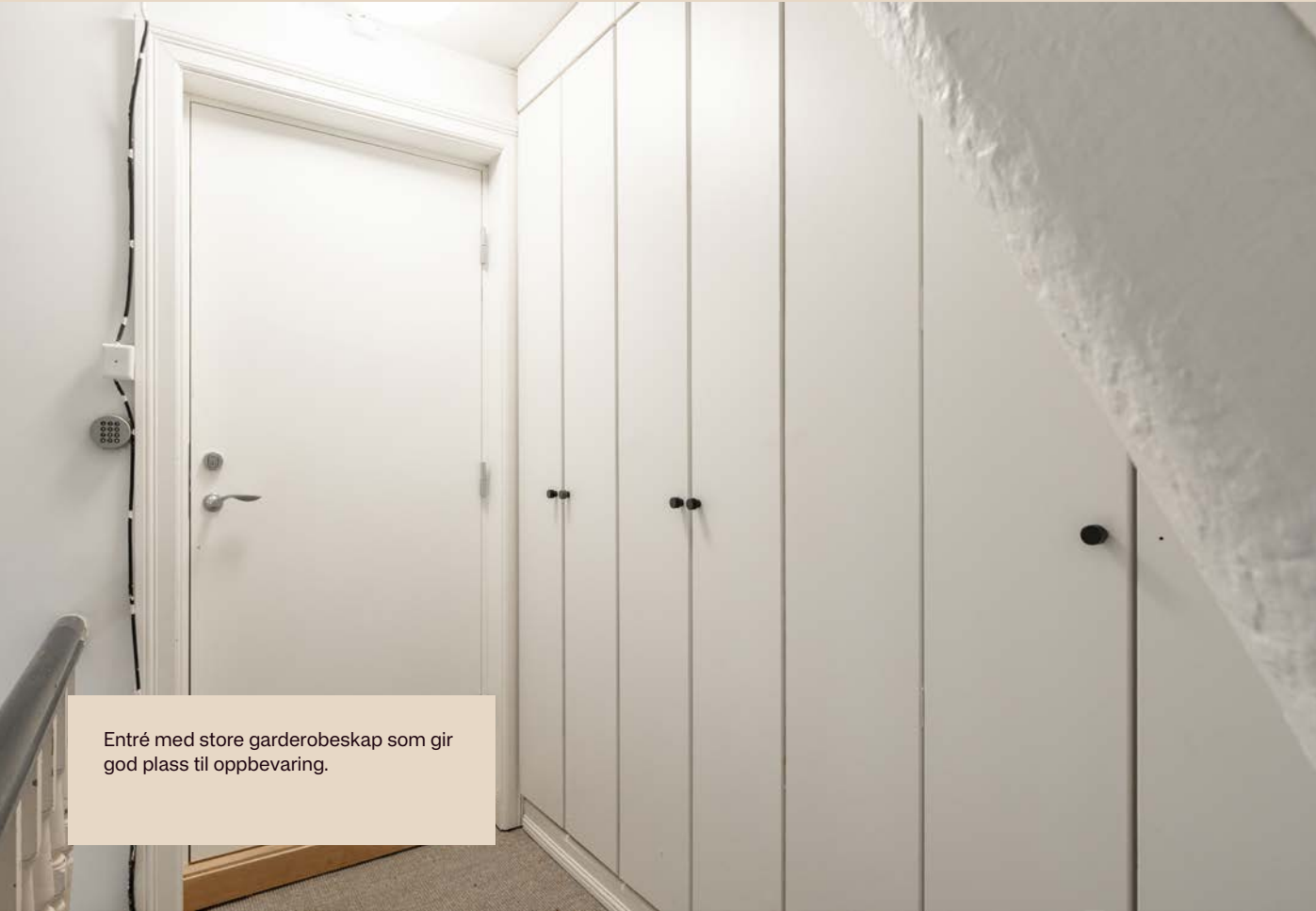
Praktisk lagringsplass.



Skråtak med takvinduer gir leiligheten et unikt og sjarmende preg.



Skråtak med takvinduer gjenspeiler boligens sjarm.



Entré med store garderobeskap som gir god plass til oppbevaring.



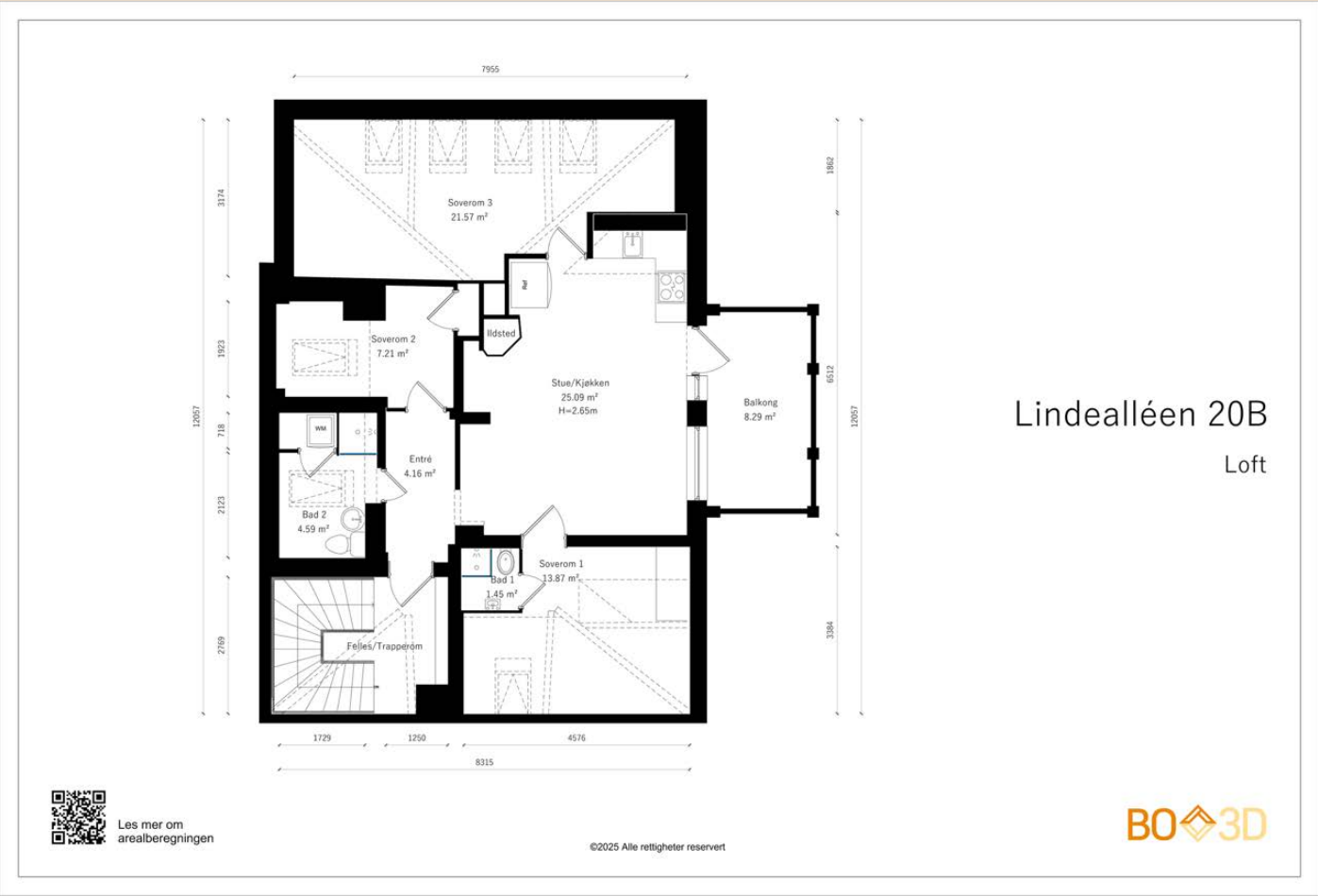
Velkommen til visning!



Sjarmerende bygård fra 1900- tallet, beliggende i et trygt og barnevennlig område på Grefsen.



Plantegning



LINDEALLÉEN 20B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 700 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

192 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

193 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

206 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

7 893 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

7 906 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 906 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 200,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer strøm og
forsikring.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 504,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Kr 15 751(2025)

Informasjon: Eiendomsskatt: 504,00,-
Feie-og tilsynsgebyr: 243,00,-
Renovasjonsgebyr: 4 079,87,-
Vann-og avløpsgebyr: 10 798,08,-
Renter: 127,00,-
Totale avgifter: Estimert kr 15 751,95,- for 2025.

Sikringsordning

Praktiseres ikke.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget
abonnement for TV og internett.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 755 270(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 7 021 080(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et stille, men svært sentralt boligområde på Grefsen i Oslo. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud. Området byr samtidig på flotte rekreasjonsmuligheter – både Grefsenkollen, Lillomarka og Akerselva ligger i gangavstand og innbyr til naturskjønne turer året rundt. Like ved Maridalsvannet finner du Brekkedammen/Frysja med populære badeplasser og grøntområder, mens Trollvann frister med brygger, bålplasser og benker. For den aktivitetsglade er både Grefsenkleiva alpinanlegg og Grefsen Tennisklubb med syv baner lett tilgjengelig.

Nærområdet byr også på gode idrettstilbud. Nordre Åsen Idrettspark, med kunstgressbaner, naturgressbane og vinterstid bandy, drives av Skeid. Kjelsås Idrettslag har et bredt tilbud innen blant annet fotball, basketball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. På toppen av Grefsenkleiva ligger den velkjente Grefsenkollen restaurant, som med sin storslåtte utsikt over fjorden og byen danner en stemningsfull ramme for alt fra turer til konserter og selskap.

Dagligvarehandelen er enkel med Kiwi, REMA 1000 og en velassortert Coop Mega i nærområdet. For et enda bredere utvalg ligger Storo Storsenter kun en kort spasetur unna, med over 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Oslo sentrum er dessuten lett tilgjengelig, både med bil og kollektivt. Nærmeste knutepunkt er Storo, hvor du finner trikk (linje 11, 12 og 13), buss (23, 24, 56 og 11B) og t-bane (linje 4 og 5). Grefsen stasjon tilbyr togforbindelser, mens Flybussen også går fra Storo. Reisetiden med t-bane til Oslo S er kun 11 minutter.

Parkering

Det medfølger oppstillingsplass på østsiden av huset. Se vedlagt kart for plasseringen av plassen tilhørende seksjon 3.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 778.7 m²

Felles hage opparbeidet med bl.a plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Bygget er fra 1905, og det er ikke uvanlig at dokumenter mangler fra denne tiden. Det foreligger en attestert byggeanmeldelse datert 1905 som viser at bygggearbeidene for huset er påbegynt.

Det foreligger en vurdering fra kommunen datert 24.02.2023 om at boenheten på loftet (denne leiligheten) er lovlig opprettet før 1924.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger endringssøknad som omfatter fasadeendring i form av endring av plassering og antall vinduer i takflate, endret størrelse på balkong og ny rømningsstige fra loft. Godkjent tegning i søknaden er vedlagt i salgsoppgaven. - I tegningene vises et bad på det største soverommet og ekstra vinduer som ikke er etablert i dag. Det foreligger ikke ferdigattest knyttet til disse tegningene, og byggesaken er dermed ikke ferdig avsluttet. Det gis ingen garanti for at en slik ferdigattest vil utstedes av kommunen.

Innhold

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 0 m² Bod var ikke tilgjengelig på befaringsdagen

og derfor ikke oppmålt.

3. etasje

BRA-i: 71 m² Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (soverom), bad (entré), entré

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i følge eier. Ikke tilgjengelig befaringsdagen, boden er derfor ikke målt opp (bra-e).

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt utgang til en solrik balkong. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Peisen gir en lun atmosfære og deilig varme på kalde dager.

Kjøkken
Moderne kjøkken i delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med integrerte hvitevarer, rikelig med skap- og benkeplass, samt en stilren ventilator. Løsningen gir en sosial sone med plass til gjester rundt spisebordet.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med flott utsyn. Her er det god plass til sittegruppe og spiseplass, perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Bad 1
Lekkert bad fra 2023, direkte tilknyttet ett av soverommene. Rommet er moderne innredet med flislagte overflater, dusjhjørne med glassvegger og stilrene detaljer i sort.

Bad 2
Praktisk bad med dusj i hjørnet og god oppbevaringsplass skjult bak skapdører. Her finner du også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen enkel og funksjonell.

Soverommene:
Boligen har tre soverom av god størrelse. Alle rommene har plass til seng, garderobeløsning og øvrig ønsket møblering. Ett av soverommene har direkte adkomst til eget bad.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Nytt bad (lite bad) 2023 Opprinnelig bad er flislagt på gulv. , satt inn dusjvegg, byttet bereder satt inn skapdør
- Arbeid utført av Fagbygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja
- Beskrivelse Nytt bad (lite bad) Opprinnelig bad er det kun foretatt en lokal utbedring av sveisemembran ved terskel.

Er arbeidet byggemeldt?
- Beskrivelse Nytt bad er byggemeldt.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Nytt bad, vann og avløp ført frem til kjøkken.
- Arbeid utført av Fagbygg AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Gammel kjeller, det har vært fuktinnsig ifb. med styrtrein.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Beskrivelse Skjeve gulv er rettet opp med nytt lydgulv - trinnlydplater og flytstøp.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Det er foretatt mindre oppgraderinger ifb. med ominnredning av leilighet. Tilførseler er trukket/ført frem av meg og koblet av elektriker.

- Arbeid utført av AB ELektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Beskrivelse Det er utført EI kontroll nå i august 2025.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Beskrivelse Tilknyttet egen parkeringsplass langs vegg på østfasade

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Gammel balkong i tre ble revet og det er etablert ny balkong i stål/mur konstruksjon med støpt dekke og rekkverk i sveiset stål. Tak ble malt opp i 2022.
- Arbeid utført av Fagbygg AS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Beskrivelse Rom mot nord er bruksendret og leilighet er ominnredet. Dagens innredning er omsøkt og godkjent med unntak av bad i hovedsoverom mot syd som ikke ble bygget.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Beskrivelse <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202111144>

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Beskrivelse Det gjenstår søknad om ferdigattest. Dette vil være på plass innen overtakelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Småhusbebyggelse i murkonstruksjon. Ut i fra opprinnelig tegning ser bygget ut til å være fundamentert med grunnmur av teglstein på fundament av betong under grunnmur og bærende midtvegg. Yttervegger i teglstein utvendig pusset og malt. Sperre takkonstruksjon i valmtak form. Utvendig tekket med korrugerte malte stålplater.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
UTVENDIG
Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/
Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
I følge eier ble det i 2023 ble platene malt og alt av festemateriell til platene ble skiftet til beslagskruer. Dette er et gode tiltak, og vil forlenge levetiden. Det gjøres likevel oppmerksom på at platetekkingen er av eldre årgang, og at det er vanskelig å si noe om restlevetid.
Undertaket er skjult under tekking og er derfor ikke mulig å vurdere. Alder er derfor lagt til grunn for

tilstandsvurderingen.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
Grunnet eldre tekking og festemateriell benyttet før tiltak i 2023, kan det ikke utelukkes at undertaket kan ha skade. Det må sjekkes grundigere, og vil være naturlig å vurdere når taktekkingen skal skiftes

Nedløp og beslag
Eldre takrenner, pipebeslag og luftelyrer. Nedløpsrør av nyere årgang.
Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:
Inspeksjonen er utført stort sett fra bakkenivå, men også fra veranda. Tilstandsgrad er i all hovedsak vurdert ut i fra "alder" . Fra synlig steder er det synlig at utstyret har aldersrelatert slitasje.
Det mangler snøfangere på taket.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:
Tid for utskifting av beslag og renner nærmer seg. Det vil være naturlig å skifte dette når taket skal tekkes om.
Det bør også da etableres stige-trinn/ plattform og snøfangere.
Det var oppholdsvær befaringsdagen slik at funksjon er vanskelig å stadfeste. Dette bør derfor sjekkes grundigere ved nedbør

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:
Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen med luftespalte i takfoten.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Takkonstruksjoner uten lufting kan gi fuktproblematikk og føre til omfattende skade.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av lufting av konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utgang fra stuen til vest-vendt veranda i betongkonstruksjon.
Nylig lagt ny membran med membranbånd i overganger.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
På enkelte plassert er det små gliper på membran mot vegg.
Lite søkk på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Membranbånd bør festes som tiltenkt mot vegg. Små gliper kan føre til at vann kan renne bak membran og kan få konsekvens.
Lite søkk på gulv anses ikke som noe større avvik og det er registrert fall på gulv til sluk. Funksjonskravet virker å være ivaretatt (det er foretatt stikk kontroll).
I følge eier er dette utbedret etter befarings, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Andre utvendige forhold
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det foreligger ikke vedlikeholdsplan som er viktig for god økonomistyring og fremtidig forventet vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
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.
Målt 15mm i hovedsoverom
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.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Det er felles kjeller med boder til seksjonseierne.
Det er fritt eksponerte betong og murkonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist større avvik, det vurdert opp mot alder på konstruksjonen og alder på dreneringen.
Det er i slike eldre type konstruksjoner vanlig med noe salt og kalkutslag og utgjør ingen spesiell fare så lenge det er fritt eksponerte betong/ murkonstruksjon overflater.
Men det sier likevel noe om at det er funksjonssvikt. I dette tilfellet er det påvist høyere fuktsøkverdier nederst på vegger og på gulv. Dette kan være sammensatt, men settes som oftest i sammenheng med funksjonsviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Det kan ikke utelukkes tiltak med tiden. Tid for tiltak er vanskelig å stadfeste. Jevnlig overvåking og kontroll av kjeller for å forebygge evnt skade anbefales.
Se forøvrig pkt drenering

Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Felles trapper er original fra byggeår. Den har flere avvik med tanke på dagens krav til bl.a høyde.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er vanlig at det er avvik på eldre trapper grunnet andre krav fra oppføringstidspunktet. Det gjøres i få tilfeller tiltak for å imøtekomme dagens krav.
Det gjøres oppmerksom på forholdene.

ETASJE > BAD (SOVEROM)
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekkliste)
ETASJE > BAD (SOVEROM)
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert avvik på sjekkliste i forhold til utlevert dokumentasjon. På sjekkliste er det gitt "ok" for at det er membran bak sisterne, samt åpning i flis sim kan synliggjøre evnt lekkasjevann.
Bilder viser at det ikke er påført membranløsning i nisje hvor sisterne er plassert, det er heller ikke åpning for synliggjøring av evt lekkasjevann.

I følge eier er det montert waterguard som skal erstatte nevnte avvik på sjekkliste.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Innhent dokumentasjon på at løsningen med waterguard er etablert og en godkjent erstatter for nevnte avvik om mulig.

ETASJE > BAD (SOVEROM)
Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)
Overflater vegger og himling
Veggene har malte fliser. Taket har malt panel.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre fliser og fuger. På knevegg er det et område som er sparklet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:
De fleste av gulvflisene har flisbom og mange av de har løsnet fra underlaget. Noen fliser er også sprukket hvor årsak til sprukne fliser antas å sammenheng med flisbom.
Det er uviss årsak til flisbom. Årsak kan være dårlig grunnarbeid slik at limet ikke har fått vedheft, men kan også være forårsaket av andre årsaker som er vanskelig å stadfeste.
Det er ikke tilfredstillende fall på gulv. Det er uvisst når

badet er etablert, men det gjøres oppmerksom på at fallforholdene på gulv ikke tilfredstille dagen krav til fallforhold.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak på baderomsgulv må påregnes. Grunnet alder på badet i sin helhet er det ikke hensiktsmessig å utbedre gulv før hele badet skal oppgraderes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD (ENTRÉ)
Sluk, membran og tettesjikt
Sluktypen er ukjent for undertegnede. Det er støpejern kombinert med plast slukkopp. Ukjent tettesjikt/ membran.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Bilder er fremvist hvor det er skjøtet på en banemembran ved terskel. Bilder viser toppmembranløsning med sveiset membran, men sluk er plassert i en slik dybde i gulvet at membranløsningen ikke er montert iht monteringsanvisning/ løsning.
Det er påvist rustdannelse på sluket.
Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Badets tetsjikt og funksjon er av den alder og usikker

tilstand og montering at det anbefales ytterligere undersøkelse. Grunnet nevnte forhold vil det være snarlig behov for oppgradering.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er forsøkt borret, men det er murvegg bak veggkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Badet er av den alder og ukjent oppbygging så det anbefales oppgradering av bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber (ukjent alder, men av eldre årgang).
Stoppekran plassert i luke i bad ved entré som stenger det badet,. Stoppekraner for kjøkken plassert i hovedsoverom, og stoppekran for bad ved soverom er i himling.
Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult, så det kan påløpe seg tiltak/ kostnader som ikke er mulig å stadfeste uten avdekke konstruksjoner. Dette til opplysning.

Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Adkomst til stoppekraner og samlestokk fra luke i himlingen i bad fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik på røranlegg påvist foruten at samlestokk og stoppekran er plassert i himling uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten rørskap med kontrollert rør fra rørskap vil utløse skader i tiliggende konstruksjonerved en evnt lekkasje i rør i rør opplegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte internrør av plast. Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bad. Det er opplyst om at bereder i kjeller også tilhører denne seksjonen. Det er ikke verifisert hvilke tappesteder denne er ment for. I tillegg er det en liten kjøkkenskapsberederr som forsyner varmtvann til

kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er sannsynlig at berederen er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrengforhold

Stort sett gruslagt rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall/ flatt terreng fra grunnmur. Årsak er fordi gruslagt del danner et lavere område en plenarealene.

Det vites ikke hvor dypt de drenerende massene rundt bygningsmassen går.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at overflatevann ledes vekk fra grunnmur og at grunnen mot grunnmuren har gode drenerende egenskaper i grunnmurens høyde.

Undersøk ved mye nedbør og tilkall fagkyndig for grundigere undersøkelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er i lite kott i det ene soverommet adkomst til deler av pipen. Pipen er kledd igjen med med noe som kan likne på eternittplater. Platene hindrer inspeksjon av 2 av pipesidene.

Det er også på en side påvist trevirke for nære pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagkyndig bør inspisere grundigere for å gi nøyaktig instruks på hva som må utføres for å lukke avviket. Det anbefales også med andre seksjonseiere å sjekke

tilstand på pipe/ brannmur i sin helhet. Om pipen ikke er rehabilitert med f.eks stålrør, kan dette om ikke lang tid bli pålegg om oppgradering av pipen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
 - Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Øvrig informasjon

Adresse

Lindealléen 20B, 0487 OSLO

Gnr. 76, bnr. 19, snr. 3, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Olav Solholm

Sameie

Villa Sole

Organisasjonsnummer: 930899798

Sameiets navn er, Villa Sole, og har gårdsnummer 76 og bruksnummer 19 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08/03/1989. Sameiet består av 3 boligseksjoner.

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon,

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 77 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 156 770,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

29.09.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

LINDEALLÉEN 20B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250109

Selger 1 navn

Olav Solholm

Gateadresse

Lindealléen 20B

Poststed

OSLO

Postnr

0487

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

92282626

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

Initialer selger: OS

1

Document reference: 02250109

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad (lite bad) 2023 Opprinnelig bad er flislagt på gulv. , satt inn dusjvegg, byttet bereder satt inn skapdør

Arbeid utført av

Fagbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad (lite bad) Opprinnelig bad er det kun foretatt en lokal utbedring av sveisemembran ved terskel.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad er byggemeldt.

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

Nytt bad, vann og avløp ført frem til kjøkken.

Arbeid utført av

Fagbygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel kjeller, det har vært fuktinnsig ifb. med styrtrein.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv er rettet opp med nytt lydgulv - trinnlydplater og flytstøp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er foretatt mindre oppgraderinger ifb. med ominnredning av leilighet. Tilførseler er trukket/ført frem av meg og koblet av elektriker.

Arbeid utført av

AB ELEktro

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

Beskrivelse

Det er utført EI kontroll nå i august 2025.

Filer

Initialer selger: OS

2

Document reference: 02250109

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tilknyttet egen parkeringsplass langs vegg på østfasade

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gammel balkong i tre ble revet og det er etablert ny balkong i stål/mur konstruksjon med støpt dekke og rekkverk i sveiset stål. Tak ble malt opp i 2022.

Arbeid utført av

Fagbygg AS

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

Beskrivelse

Rom mot nord er bruksendret og leilighet er ominnredet. Dagens innredning er omsøkt og godkjent med unntak av bad i hovedsoverom mot syd som ikke ble bygget.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202111144

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

Beskrivelse

Det gjenstår søknad om ferdigattest. Dette vil være på plass innen overtakelse.

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒

Nei

☐

Ja

26

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 02250109

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 02250109

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 02250109

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Solholm	9d88533d9cfd99868c624668f7e59c3985ca4b82	08.09.2025 14:38:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250109

- 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/developper>

Tilstandsrapport

📍 Lindealléen 20 B, 0487 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 19, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18554-1826

Referansenummer: AI8485

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Oppdragsnr.: 18554-1826

Befaringsdato: 27.08.2025

Side: 2 av 29



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG [Gå til side](#)

Småhusbebyggelse i murkonstruksjon. Ut i fra opprinnelig tegning ser bygget ut til å være fundamentert med grunnmur av teglstein på fundament av betong under grunnmur og bærende midtvegg. Yttervegger i teglstein utvendig pusset og malt. Sperre takkonstruksjon i valmtak form. Utvendig tekket med korrugerte malte stålplater.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

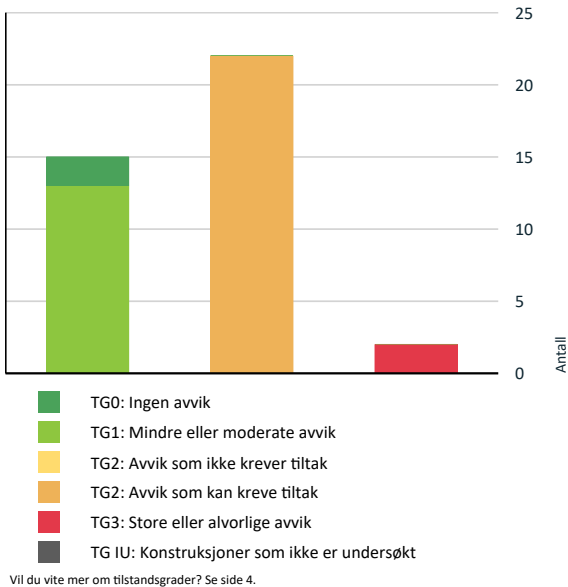
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

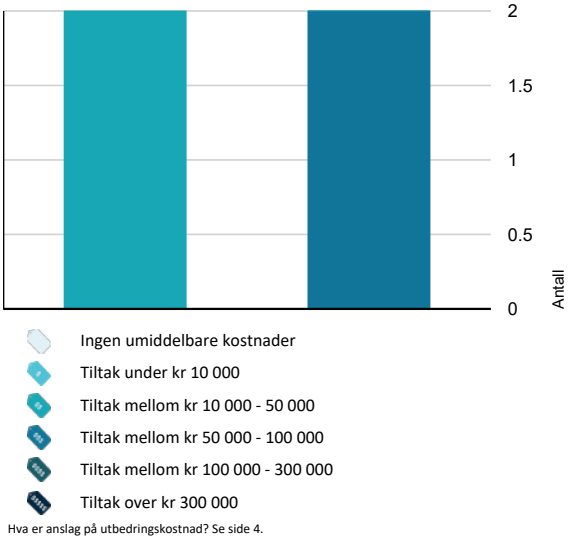
Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringssøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- !

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Ventilasjon

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- !

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1905	Kommentar Iht eiendomsverdi
Anvendelse Boligformål	

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet hms.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I følge eier ble det i 2023 ble platene malt og alt av festemateriell til platene ble skiftet til beslagskruer. Dette er et gode tiltak, og vll forlenge levetiden. Det gjøres likevel oppmerksom på at platetekkingen er av eldre årgang, og at det er vanskelig å si noe om restlevetid. Undertaket er skjult under tekking og er derfor ikke mulig å vurdere. Alder er derfor lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Grunnet eldre tekking og festemateriell benyttet før tiltak i 2023, kan det ikke utelukkes at undertaket kan ha skade. Det må sjekkes grundigere, og vil være naturlig å vurdere når taktekkingen skal skiftes.



! TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner, pipebeslag og luftelyrer. Nedløpsrør av nyere årgang.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er avvik:

Inspeksjonen er utført stort sett fra bakkenivå, men også fra veranda. Tilstandsgrad er i all hovedsak vurdert ut i fra "alder" . Fra synlig steder er det synlig at utstyret har aldersrelatert slitasje.

Det mangler snøfangere på taket.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting av beslag og renner nærmer seg. Det vil være naturlig å skifte dette når taket skal tekkes om. Det bør også da etableres stigetrinn/ plattform og snøfangere.

Det var oppholdsvær befaringsdagen slik at funksjon er vanskelig å stadfeste. Dette bør derfor sjekkes grundigere ved nedbør.



Eldre renner. Nyere nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Pusset opp hele fasaden i perioden 2024-2025 i følge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen med luftespalte i takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjoner uten lufting kan gi fuktproblematikk og føre til omfattende skade. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av lufting av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

Eier selv tømmer og har utført arbeidene. I følge eier er takvinduer montert iht monteringsanvisning.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert



Balkongdør med malt treramme

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt veranda i betongkonstruksjon.

Nylig lagt ny membran med membranbånd i overganger. Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte plassert er det små gliper på membran mot vegg. Lite søkk på gulv.

I følge eier er dette utbedret etter befaring, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranbånd bør festes som tiltenkt mot vegg. Små gliper kan føre til at vann kan renne bak membran og kan få konsekvens. Lite søkk på gulv anses ikke som noe større avvik og det er registrert fall på gulv til sluk. Funksjonskravet virker å være ivaretatt (det er foretatt stikk kontroll).

I følge eier er dette utbedret etter befaring, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Små gliper på membran ved overganger



Små gliper på membran ved overganger



Lite søkk på gulv.

 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det foreligger ikke vedlikeholdsplan som er viktig for god økonomistyring og fremtidig forventet vedlikehold.

- Konsekvens/tiltak**
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

 Overflater

1-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagte gulv i badene

Vegger med malte glatte overflater

Himlinger med malte flater, stedvis med synlige takbjelker

Nytt lydgulv i hele leiligheten med nye overflater i følge eier. Arbeidene ble utført i 2021.

Himling i stue ble isolert/senket (15 cm isolasjon i tillegg til eks 10 cm) Det ble etablert påforingsvegg i stue mot soverom og mot gang og i hovedsoverom mot lite soverom - isolert, sparklet, malt ifølge eier.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og skjolder.
Det bemerkes kun større avvik som må anses som slitasje utover normal slitasje.

 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

- Årstall:** 1905
- 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.
- Målt 15mm i hovedsoverom
- 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.



 Radon

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

 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stue/ kjøkken.

- Årstall:** 1905
- Vurdering av avvik:**
- Pipevanger er ikke synlige.
 - Det er avvik:
- Det er i lite kott i det ene soverommet adkomst til deler av pipen. Pipen er kledd igjen med med noe som kan likne på eternittplater. Platene hindrer inspeksjon av 2 av pipesidene.
Det er også på en side påvist trevirke for nære pipen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Fagkyndig bør inspisere grundigere for å gi nøyaktig instruks på hva som må utføres for å lukke avviket.
Det anbefales også med andre seksjonseiere å sjekke tilstand på pipe/ brannmur i sin helhet. Om pipen ikke er rehabilitert med f.eks stålrør, kan dette om ikke lang tid bli pålegg om oppgradering av pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Peisovn i stue/ kjøkken



Trevirke nær pipe



To av sidene på pipen er igjenkledd

 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er felles kjeller med boder til seksjonseierne.
Det er fritt eksponerte betong og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist større avvik, det vurdert opp mot alder på konstruksjonen og alder på dreneringen.
Det er i slike eldre type konstruksjoner vanlig med noe salt og kalkutslag og utgjør ingen spesiell fare så lenge det er fritt eksponerte betong/murkonstruksjon overflater. Men det sier likevel noe om at det er funksjonssvikt. I dette tilfellet er det påvist høyere fuktsøkverdier nederst på vegger og på gulv. Dette kan være sammensatt, men settes som oftest i sammenheng med funksjonsviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes tiltak med tiden. Tid for tiltak er vanskelig å stadfeste. Jevnlig overvåking og kontroll av kjeller for å forebygge evt skade anbefales. Se forøvrig pkt drenering.

 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles trapper er original fra byggeår. Den har flere avvik med tanke på dagens krav til bl.a høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanlig at det er avvik på eldre trapper grunnet andre krav fra oppføringstidspunktet. Det gjøres i få tilfeller tiltak for å imøtekomme dagens krav. Det gjøres oppmerksom på forholdene.

 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ramtre innerdører

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Fabrikkklakkerte innerdører

VÅTROM

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon, sjekkliste og fakturaer som dokumentasjon. Eier er selv fagmann og har stått for etablering av dette badet

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (SOVEROM)

 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD (SOVEROM)

 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Fallforhold vurdert iht tek 17 med 1:100 fall på hele gulvet og med oppkant av membran på min 15mm ved terskel (billedokumentasjon fremvist)

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



12mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk, avstanden er ca 1 15 mm fra topp flis til topp terskel meter.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekkliste)

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik på sjekkliste i forhold til utlevert dokumentasjon. På sjekkliste er det gitt "ok" for at det er membran bak sisterne, samt åpning i flis som kan synliggjøre evt lekkasjevann.

Bilder viser at det ikke er påført membranløsning i nisje hvor sisterne er plassert, det er heller ikke åpning for synliggjøring av evt lekkasjevann.

I følge eier er det montert waterguard som skal erstatte nevnte avvik på sjekkliste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på at løsningen med waterguard er etablert og en godkjent erstatter for nevnte avvik om mulig.



Plastsluk

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 34%.



Ingen fukt påvist i vegg

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

Generell

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



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fliser og fuger. På knevegg er det et område som er sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med flis på flis løsning. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

De fleste av gulvflisene har flisbom og mange av de har løsnet fra underlaget. Noen fliser er også sprukket hvor årsak til sprukne fliser antas å sammenheng med flisbom.

Det er uviss årsak til flisbom. Årsak kan være dårlig grunnarbeid slik at limet ikke har fått vedheft, men kan også være forårsaket av andre årsaker som er vanskelig å stadfeste.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv. Det er uvisst når badet er etablert, men det gjøres oppmerksom på at fallforholdene på gulv ikke tilfredstiller dagens krav til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på baderomsgulv må påregnes. Grunnet alder på badet i sin helhet er det ikke hensiktsmessig å utbedre gulv før hele badet skal oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse fuger og stort sett flisbom på hele gulvet



Enkelte fliser er sprukne

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktypen er ukjent for undertegnede. Det er støpejern kombinert med plast slukkopp. Ukjent tettesjikt/membran.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bilder er fremvist hvor det er skjøtet på en banemembran ved terskel. Bilder viser toppmembranløsning med sveiset membran, men sluk er plassert i en slik dybde i gulvet at membranløsningen ikke er montert iht monteringsanvisning/ løsning.

Det er påvist rustdannelse på sluket.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Badets tetsjikt og funksjon er av den alder og usikker tilstand og montering at det anbefales ytterligere undersøkelse. Grunnet nevnte forhold vil det være snarlig behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (ENTRÉ)

IG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

IG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

- Vurdering av avvik:**
- Rommet har ingen ventilasjon
- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
 - Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

IG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er forsøkt borret, men det er murvegg bak veggkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Badet er av den alder og ukjent oppbygging så det anbefales oppgradering av bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

IG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Stein benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Side by side kjøleskap.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Kjøfyrvakt bør flyttes til rett over kokesone

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber (ukjent alder, men av eldre årgang).

Stoppekran plassert i luke i bad ved entré som stenger det badet,. Stoppekraner for kjøkken plassert i hovedsoverom, og stoppekran for bad ved soverom er i himling.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult, så det kan påløpe seg tiltak/ kostnader som ikke er mulig å stadfeste uten avdekke konstruksjoner. Dette til opplysning.



Stoppekran for bad ved entré.



Stoppekraner for kjøkken i luke i hovedsoverom



Stoppekran for kjøkken i luke i hovedsoverom

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Adkomst til stoppekraner og samlestock fra luke i himlingen i bad fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik på røranlegg påvist foruten at samlestock og stoppekran er plassert i himling uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten rørskap med kontrollert rør fra rørskap vil utløse skader i tilliggende konstruksjonerved en evt lekkasje i rør i rør opplegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte internrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1905

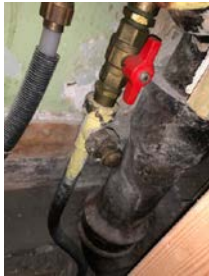
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Synlig støpejernssluk

TG 1

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i vinduene.

TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bad (dokumentert) Det er opplyst om at bereder i kjeller også tilhører denne seksjonen (ukjent alder, ikke dokumentert). Det er ikke verifisert hvilke tappesteder denne er ment for. I tillegg er det en liten kjøkkenskapsbereder som forsyner varmtvann til kjøkken (ikke mulig å stadfeste alder).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent alder og mangler dokumentasjon for bereder i kjøkken og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at øvrige varmtvannsberedere er utført av fagkyndig. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2.

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

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Innhent dokumentasjon på utførte arbeider om mulig.
4.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5.

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6.

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
7.

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

Inntak og sikringsskap

8.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
9.

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 påvist ledninger som ikke er klamret utenfor inngangsdør. Denne skal være festet nå, men det er ikke ettersendt dokumentasjon på dette.**

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent **Ikke observert på befaring.**
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Ukjent **Ikke funksjonstestet**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1905.



Tilstandsrapport

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Årstall: 1905

Terrengforhold

Stort sett gruslagt rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall/ flatt terreng fra grunnmur. Årsak er fordi gruslagt del danner et lavere område en plenarealene. Det vites ikke hvor dypt de drenerende massene rundt bygningsmassen går.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at overflatevann ledes vekk fra grunnmur og at grunnen mot grunnmuren har gode drenerende egenskaper i grunnmurens høyde. Undersøk ved mye nedbør og tilkall fagkyndig for grundigere undersøkelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



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

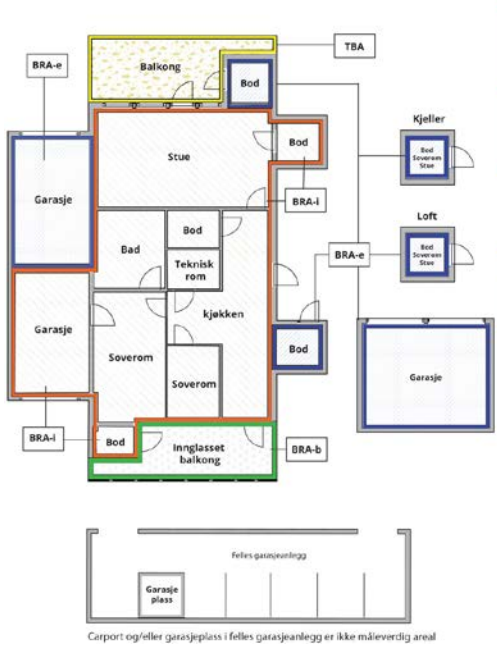
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	8
Kjeller					
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (soverom), bad (entré), entrée		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i følge eier. Ikke tilgjengelig befaringsdagen, boden er derfor ikke målt opp (bra-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringsøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: ☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: ☒ Ja ☐ Nei
Kjøkken, et av badene, mye av overflatene og en del elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det er rømningsvei via takvinduer i soverommene. Det forutsettes derfor at krav om rømningsvei er godkjent iht til innsendt søknad om endring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	19		3	779 m²	Iht eiendomsverdi	Eiet
Adresse Lindealléen 20 B							
Hjemmelshaver Solholm Olav							
Kommentar Andel gjeld og formue er ikke oppgitt. Det henvises forøvrig til meglers salgsoppgave.							
Boligselskap Villa Sole				Organisasjonsnr 930899798			

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles hage opparbeidet med bl.a plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

P-plass ved husets østside disponerer seksjon 3 iht vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92282626			
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/AI8485>

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

Oppdragsnr.: 18554-1826

Befaringsdato: 27.08.2025

Side: 29 av 29

Nabolagsprofil

Lindealléen 20B - Nabolaget Søndre Grefsen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Disen Linje 11N, 12N	5 min 0.4 km
Storo T-bane, buss, trikk	5 min 0.4 km
Storo Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km

Skoler

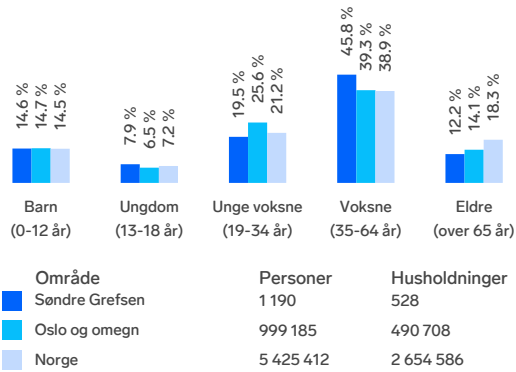
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	12 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	1 min 0.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	2 min 0.1 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Grefsenveien	6 min
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Grefsen Tennishall

8 min 

Tennis

0.7 km
-  Nordre Åsen kunstgressbane

8 min 

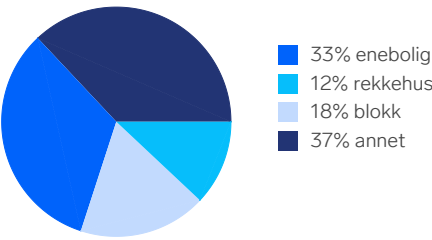
Fotball, friidrett, sandvolleyball

0.7 km
-  Fitness24Seven Storo

10 min 
-  SATS Storo

11 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer og rolig, men sentralt rett ved T-banen!»

Sitat fra en lokalkjent



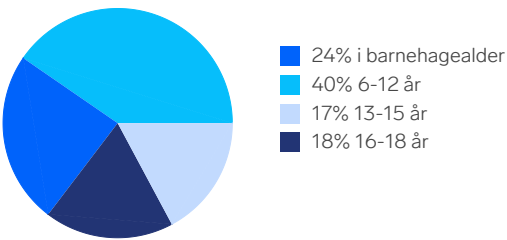
Varer/Tjenester

-  Storo Storsenter

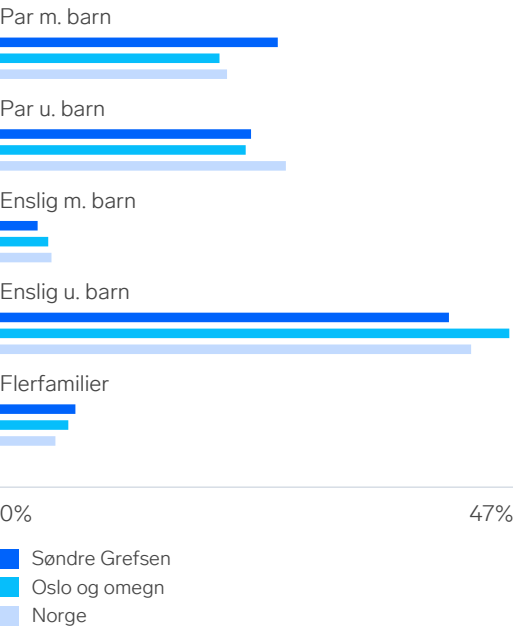
11 min 
-  Vitusapotek Storo

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

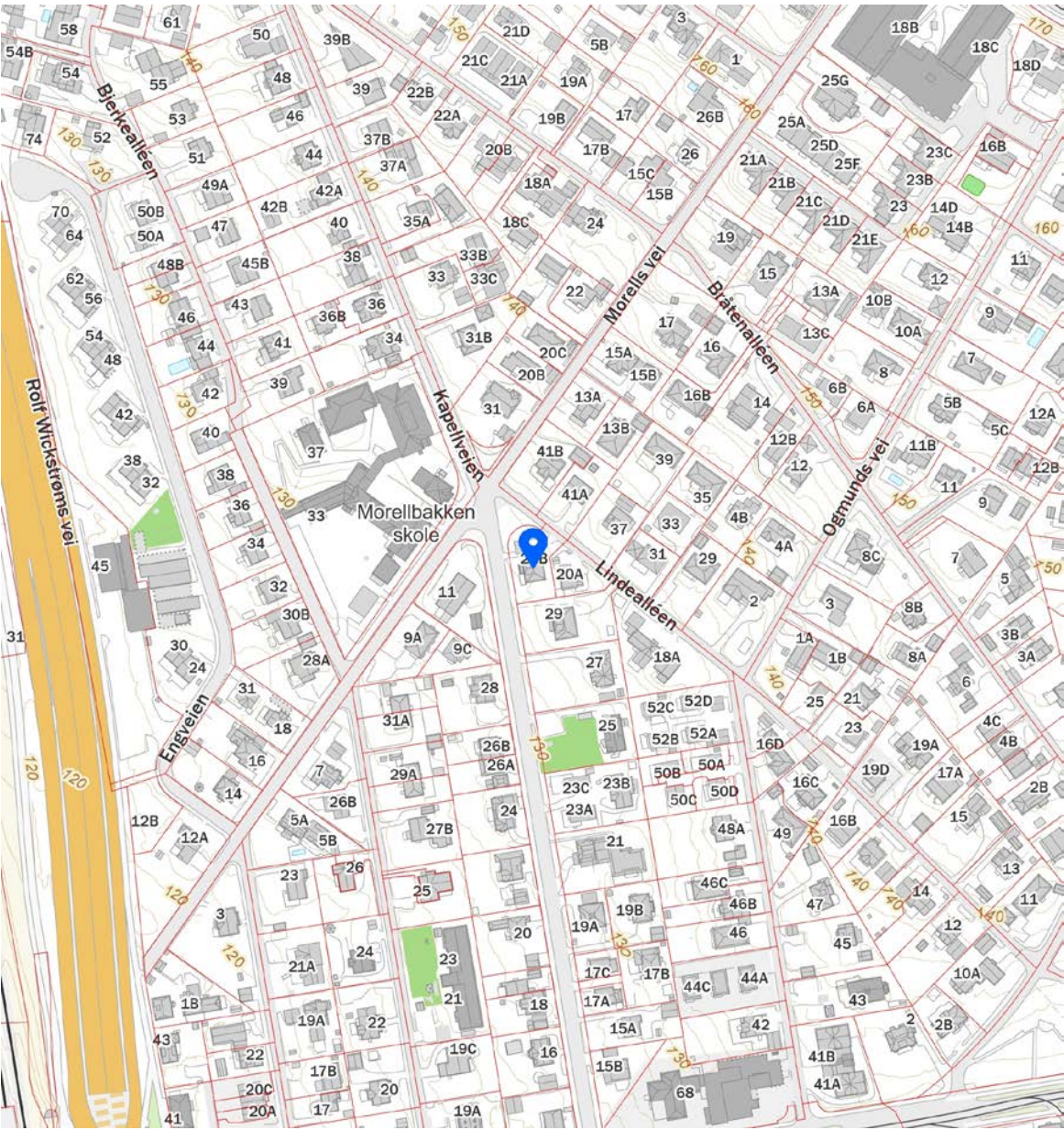
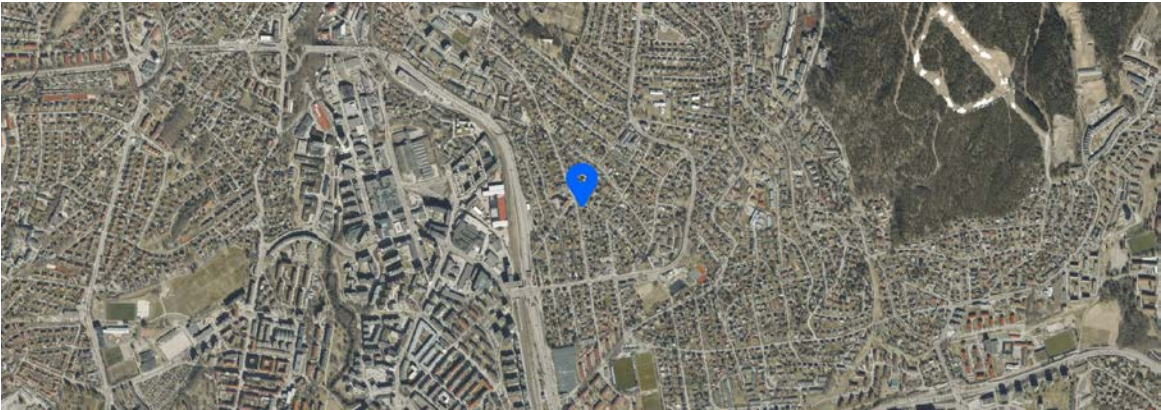


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Plan- og bygningsetaten



BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.: Merete Wiel Finckenhagen	Vår ref. (saksnr.): 202111144 - 34 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Selma Hole Strandskogen	Dato: 27.03.2025
Adresse: LINDEALLÉEN 20B	Eiendom: 76/19/0/0		
Tiltakshaver: OLAV SOLHOLM	Søker: BASE ARKITEKTER AS		
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart: Fasadeendring		

Tillatelse til endring - Lindealléen 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 20.01.2025.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 30.05.2023. Endringssøknaden omfatter fasadeendring i form av endring av plassering og antall vinduer i takflate, endret størrelse på balkong og ny rømningsstige fra loft.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan: avstandsbestemmelsene i vegloven § 29**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Eiendommen ligger på Grefsen, bydel Nordre Aker. Det søkes om fasadeendringer og riving av garasje.

Endringen omfatter endring av plassering og antall vinduer i takflate, endret størrelse på balkong og ny rømningsstige fra loft. Balkongen utvides og kommer nærmere Kapellveien. Endringen er derfor avhengig av ny dispensasjon fra avstand til vei.



Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
	postmottak@pbe.oslo.kommune.no
	Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Saksnr.: 202111144-34

Side 2 av 6

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for som ikke øker %-BYA.

Tidligere saksbehandling

Det har tidligere i saken blitt gitt avslag på søknad om rammetillatelse i vedtak datert 22.10.2021. Plan- og bygningsetaten viser til Statsforvalterens opphevelse datert 09.12.2022, hvor etatens vedtak datert 22.10.2021 sendes tilbake til kommunen for en ny vurdering.

Etter en ny gjennomgang av sakskomplekset er det etatens vurdering at det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon for å tidfeste når boenheten på loftet ble opprettet, særlig hvorvidt dette har skjedd før eller etter bygningsloven av 1924 ble vedtatt.

Ettersom det i klagesaken har blitt fremlagt dokumentasjon på at loftet har blitt tatt i bruk før 1924, samt at bygningsloven av 1924 ikke har en klar definisjon av hva som anses som en egen boenhet, er det etatens vurdering at det i dette konkrete tilfellet ikke kan dokumenteres hvorvidt det har vært en selvstendig boenhet på loftet før 1924 eller ikke. Gitt sakens konkrete forutsetninger vil etaten derfor legge til grunn at boenheten er lovlig opprettet før 1924, og at søknad om bruksendring av arealet derfor ikke er nødvendig.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Omsøkt tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen jf. vegloven § 29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 28, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter mål fra veiens regulerte midtlinje. Avstanden til vei for omsøkt tiltak er 9,65 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 5,35 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden skal innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Staten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og

følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,65 meter fra midten av regulert vei Kapellveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111144			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - riving			1/15
Avkjørselsplan		28.06.2021	1/17
Plan kjeller	A2.008	18.10.2018	1/23
Plan 1 etasje	A2.005	08.11.2018	1/24
Plan 2 etasje	A2.006	08.11.2018	1/25
Utomhusplan med markert stille sone ihht rapport			6/6
Loft - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/3
Snitt - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/4
Snitt - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/5
Takplan -Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/6
Fasade mot syd og vest - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/7
Fasade mot syd og vest - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/8
Fasade mot øst og nord - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/9
Fasade mot øst og nord - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/10
Situasjonsplan - målsatt		10.03.2025	33/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202111144	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
928423557 SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN	PRO - Arkitektur, tkl.2
928423557 SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
979980809 Sivilingeniør Sigurd Hoelsbrekken	PRO - Brannkonsept, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

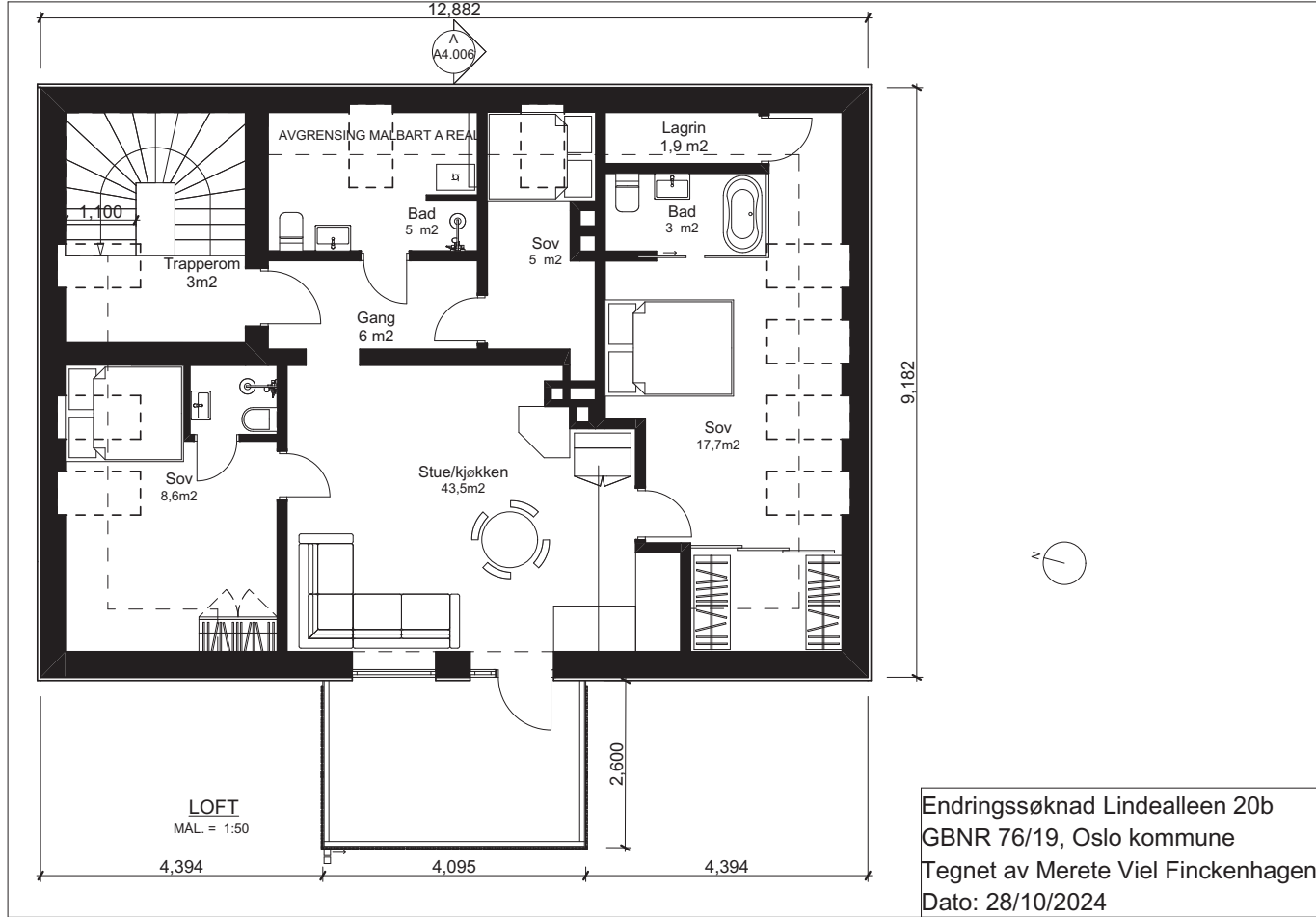
Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Selma Hole Strandskogen - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
OLAV SOLHOLM, HAMMERFESTGATA 1A, 0565 OSLO



Plan- og bygningsetaten



BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:
202208061/10

Vår ref. (saksnr.):
202111144 - 25
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ørjan Jonassen

Dato: 24.02.2023

Adresse: LINDEALLÉEN 20B
Tiltakshaver: OLAV SOLHOLM
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 76/19/0/0
Søker: BASE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Avklaring angående videre saksgang - Lindealléen 20 B

Plan- og bygningsetaten viser til Statsforvalterens opphevelse datert 09.12.2022, hvor etatens vedtak datert 22.10.2021 sendes tilbake til kommunen for en ny vurdering.

Etter en ny gjennomgang av sakskomplekset er det etatens vurdering at det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon for å tidfeste når boenheten på loftet ble opprettet, særlig hvorvidt dette har skjedd før eller etter bygningsloven av 1924 ble vedtatt.

Ettersom det i klagesaken har blitt fremlagt dokumentasjon på at loftet har blitt tatt i bruk før 1924, samt at bygningsloven av 1924 ikke har en klar definisjon av hva som anses som en egen boenhet, er det etatens vurdering at det i dette konkrete tilfellet ikke kan dokumenteres hvorvidt det har vært en selvstendig boenhet på loftet før 1924 eller ikke. Gitt sakens konkrete forutsetninger vil etaten derfor legge til grunn at boenheten er lovlig opprettet før 1924, og at søknad om bruksendring av arealet derfor ikke er nødvendig.

I den videre saksbehandlingen kommer Plan- og bygningsetaten derfor kun til å vurdere den omsøkte fasadeendringen. Dersom dere ikke ønsker denne behandlet ber vi dere gi oss en skriftlig tilbakemelding snarest, og senest 14 dager etter at dere mottar dette brevet.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:
OLAV SOLHOLM, HAMMERFESTGATA 1A, 0565 OSLO

Fra: Harald Skogli harald.skogli@eurosign.no 
Emne: SV: Innkalling til sameiemøte 2023
Dato: 24. mars 2023 kl. 12:31
Til: Olav Solholm olavsolholm@gmail.com Harold Ieffertstra haroldleffertstra@yahoo.no



Hei!
Møte på mandag går bra.
I tillegg til dine poster kunne jeg tenke meg at vi snakket om følgende:

1. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang.
2. Vedlikehold av uteområde.
3. Oppretting av bedriftskonto, bank?
4. Heving av husleie.

Med vennlig hilsen
Harald Skogli
EuroSign AS
Stanseveien 21
NO-0975 Oslo

Sentralbord: +47 23 00 85 00
Mobil: +47 91 51 97 61
harald.skogli@eurosign.no
www.eurosign.no



Fra: Olav Solholm olavsolholm@gmail.com>
Sendt: 21. mars 2023 18:18
Til: Harold Ieffertstra haroldleffertstra@yahoo.no; Harald Skogli
harald.skogli@eurosign.no>
Emne: Innkalling til sameiemøte 2023

Hei

Vi må kalle inn til sameiemøte. Harold og Deborah reiser bort onsdag neste uke, så vi må få til et møte mandag, senest tirsdag. Får alle til på mandag ettermiddag?

Ber om at forlag som skal behandles sendes inn innen fredag slik.

Om innkallelse eller frist som er satt for å sende inn forslag aksepteres, så bekreft dette samtidig for bekreftelse for tidspunkt for møte.

Mine forslag er:

Saker til Ordinær generalforsamling - Lindealléen 20B

Forslag 1 - Vedlikehold av tak

Taket har i utgangspunktet behov for utskifting av flere årsaker, bla annet at det er utlevd, lekker og at det finnes for mye vann på taket. Det er viktig å få taket reparert så snart som mulig. Det er viktig å få taket reparert så snart som mulig.

at det masser/ser stygt ut. Problemet vil eskalere/utvikle seg. Det er mentet inn priser på nytt tak. Det varierer fra 400 000 - 800 000 avhengig av type tekking - stålplater, stein, båndtekking eller skifer.

Ved å gjøre midlertidig vedlikehold, så kan man utsette full utskifting med flere år.

Forslag 1:

Det foreslås at det settes av 45 000 til følgende vedlikehold:

Leie av lift/sikkerhetssele
Rengjøring/spyling av tak
Spiker/nagler byttes ut med nye skruer/pakninger.
Gjennomføringer og overganger går over og fuges
Tak males opp i svart farge.

Forslag 2

Sameiet forplikter seg til en langsiktig vedlikeholdsplan som innebærer en intensjon om at fasader tilbakeføres til opprinnelig uttrykk jf. Vedlagte tegninger utarbeidet av Olav Solholm. Det fastsettes ikke tidsplan i denne omgang, men sameierne forplikter seg til at alle fremtidige vedlikehold og utskifting av bygningsdeler utføres i tråd med vedlikeholdsplan. Dette innebærer f.eks følgende:

At planlagt tiltak med utvidelse av balkong til SNR 3 utføres i mur
At stedvis utskifting av vinduer i fasade innebærer at nye vinduer er av gammel type med inndeling som på originale tegninger. Nye vinter skal være utført i tråd med byantikvarens momentliste for gode kopier:

<https://byantikvaren.files.wordpress.com/2015/05/momentlisteny.pdf>

Jeg har tidligere sendt dere tegninger som viser tilbakeføring. Disse vedlegges evt. protokoll og signeres ved et evt. vedtak.

Forslag 3

Olav Solholm gis generalfullmakt til å gjennomføre søknad og tillatelse til følgende tiltak:

1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
2. Installering av nytt bad
3. Utskifting av takvinduer
4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
9. Montering av Yale Linus på hoveddør:

https://www.elkjop.no/product/hjem-rengjoring-og-kjokkenutstyr/sikkerhet-og-overvakning/elektronisk-dorlas/yale-linus-family-dorlas-sort/267857?gclid=CjwKCAjwq-WgBhBMEiwAzKSH6KqhH7dezNw41KwnnWFQdxM1vhg4fovAe2xrDIKcNYkeNjz24y9vVBoCpbUQAvD_BwE

Alle disse forslagene er i rei av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.

Forslag 4

SNR 1 - Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke om ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leiligheten.

Forslag 5

Olav Solholm gis fullmakt til å søke om fasadeendringer/tilbakeføring av fasader.

Forslag 6

Vindu i oppgangen er ødelagt/ikke mulig å åpne. Det er i tillegg punktert og lekker varme. Det er også et vindu på øst-veggen som er lukket igjen. Olav Solholm ønsker å bytte ut det ødelagte vinduet og reetablere vinduet som er lukket igjen. Vinduer skiftes ut til vinduer av type/inndeling som opprinnelig uttrykk. Samtidig så tilbakeføres fasader til opprinnelig uttrykk med kalkpuss/kalkmaling.

Kostnader til dette bekostes av Olav Solholm.

Olav Solholm

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Lindealleen 20b, med GBNR 76/19 i Oslo kommune

Organisasjonsnummer: 930899798
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 29.april kl. 12:45 til 05. juni kl. 13:00

Antall stemmeberettigede som deltok: 3.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

2. valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Vedtak

Harald Skogli for SNR1 og Olav Solholm for SNR3

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

3. Fordeling av fellesarealer:

Eiendommen fordeles i tre arealer iht. følgende inndeling:

Areal A – ca 150 m2:



Areal B – ca 107 m2:



Areal C – ca 127 m2



Forslag til vedtak:

Areal A tilfaller seksjon 1.
Areal B og C tilfaller seksjon 2 og 3 i fellesskap.

På grunn av at areal A vurderes å ha vesentlig bedre kvalitet ift brukbarhet og er større i areal, så gis seksjon 2 og 3 i fellesskap i tillegg rett til å ta i bruk garasjetak som terrasse dersom dette er gjennomførbart ift. søknad/offentligrettslig godkjenning.

Evt. søknadspliktige arbeider iht. Bygningslovgivningen må fremdeles godkjennes av generalforsamling i sameiet. Disposisjonsretten er sånn sett ingen fullmakt til å gjøre hva man vil.

Mindre tiltak som markterasse osv, som er unntatt søknadsplikt tillates i begrenset omfang.

Alle seksjonseiere plikter å vedlikeholde og videreføre eiendommens hage, herunder plenklipping, klipping av hekk, fjerning av løv høst og vår, kalking og gjødsling hver vår.

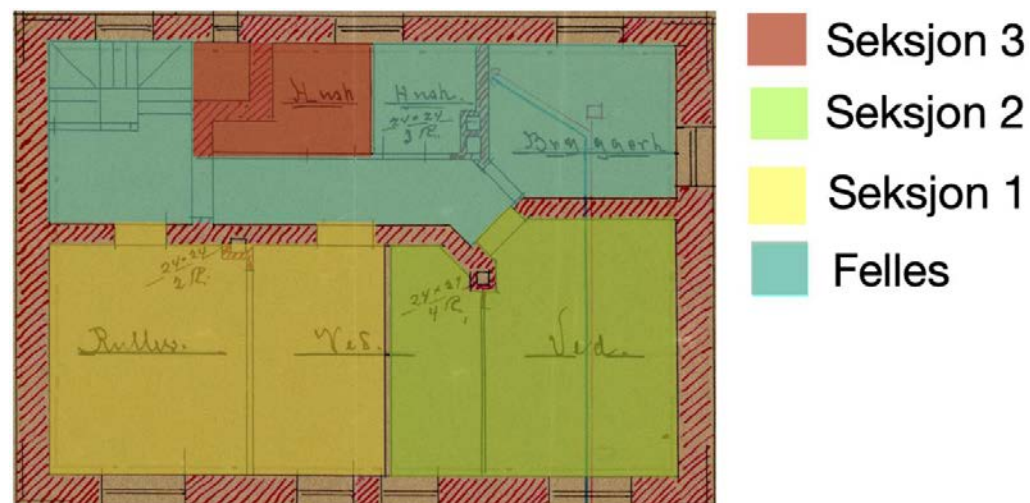
Garasje/parkeringsplasser fordeles iht. følgende plan:



Hver seksjonseier har rett til å etablere el-bil lader på hver sin plass.

Bod under verandatilbygg mot vest er felles for alle seksjoner. Denne benyttes til oppbevaring av sykler og hageredskaper.

Arealer i kjeller fordeles iht. følgende plan:



Kjellerarealer er ikke kontrollmålt, og det kan ikke legges til grunn at tegning er i målestokk. Det er eksisterende skillevegger som definerer faktiske skillelinjer i kjelleren.

Hver seksjonseier har rett til å etablere opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskekjeller.

Vedtak

Årsmøtet i vedtar forslag iht. ovennevnte beskrivelse. SNR 1 godkjenner en evt senere fordeling av areal B og C mellom seksjon 2 og 3. Vedtaket er å anse som generalfullmakt til evt. reseksjonering.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

Beslutningen ovenfor skal tegnes inn i sameiets vedtekter nye vedtekter blir straks å anmelde til foretaksregisteret.

Generalforsamlingen ble deretter hevet og protokoll underskrevet.

Oslo, 05/06/2023

For SNR1

Harald Skogli

For SNR3

Olav Solholm

VEDTEKTER FOR SAMEIET *Villa Sole*

Vedtatt i årsmøte
den 27/03/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er, Villa Sole, og har gårdsnummer 76 og bruksnummer 19 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08/03/1989.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)]

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, o1 fra hver seksjon.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. *[Her kan et slikt vedtak settes inn]*

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[For sameier med 21 eller flere seksjoner:]

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Innkalling og agenda for sameiemøte 2023

Dato: 27/03/2023
Sted: Leiligheten til Olav, 3 etg.
Tid: 19:00

Til stede: SNR 1
SNR 2
SNR 3

Saker til behandling/gjennomgang:

1. Valg av møteleder og referent
2. Valg av personer til å underskrive protokoll
3. Innkallelse
4. Kort gjennomgang av økonomi – Harald
5. Valg av bedriftskonto og bank
6. Heving av husleie
7. Vedlikehold av uteområde
8. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang
9. Vedlikehold av tak
10. Langsiktig vedlikeholdsplan
11. Div endringer som Olav ønsker å gjøre/har gjennomført som krever samtykke fra sameie:
 1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
 2. Installering av nytt bad
 3. Utskifting av takvinduer
 4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
 5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
 6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
 7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
 8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
 9. Montering av Yale Linus på hoveddør:

Alle disse forslagene er i rei av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.
12. SNR1/ Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke om ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leiligheten. Bekostes av Skogli
13. Montering av Yale Linus på hoveddør:
14. Olav Solholm gis fullmakt til å søke om fasadeendringer/tilbakeføring av fasader.



Protokoll sameiemøte 2023

Dato: 27/03/2023
Sted: Leiligheten til Olav, 3 etg.
Tid: 19:00

Antall stemmeberettigede som deltok: 3. SNR 1 Harald
SNR 2 Harold
SNR 3 Olav

Møtet er blitt gjennomført 27 mars 2023 kl 19:00.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og referent

Olav Solholm foreslår seg selv

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

3. valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Vedtak

Harald Skogli og Olav Solholm

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

4. Innkallelse.

Vedtak

Årsmøtet i vedtar at møte er lovlig innkalt

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)



5. Valg av bedriftskonto og bank

Vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet anskaffer bankkontoprotokollvitner.

Har hatt i dnb, privat Harald giis fullmakt til å innhente tilbud/kundeavtale

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

6. Heving av husleie

Vedtak

Årsmøtet vedtar at husleie økes til kr 1800

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

7. Vedlikehold av uteområde

Vedtak

Årsmøtet vedtar at det skal holdes felles dugnad vår og høst Klart til 1 mai/vårrengjør. Harald utreder mulig kjøp av henger. Område med søppelkasser og furu omstruktureres ift. Behov for ekstra papirkasse og evt. henger.

Stafettpinne løsning – Olav lager skilt

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

8. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang

Vedtak

Årsmøtet vedtar enkel overflateoppussing, Eksisterende farger videreføres rapp mellomgrå. Evt etter nærmere avtale, planlegges utført sensommer/høst. Gjøres på dugnad, maling kjøpes inn felles. Kjellergang vegger/himling males opp. Gulv males opp. Farge avtales nærmer

Kabel kasses inn

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

9. Vedlikehold av tak

Vedtak

Årsmøtet vedtar vedlikehold av tak iht. innkomne forslag

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)



10. Langsiktig vedlikeholdsplan

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan som er en intensjonsavtale for videre utredning

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

11. Diverse endringer som Olav ønsker å gjøre eller har gjennomført som krever samtykke fra sameie.

Vedtak

Årsmøtet vedtar innkomne forslag:

1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
2. Installering av nytt bad
3. Utskifting av takvinduer
4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
9. Montering av Yale Linus på hoveddør:
Alle disse forslagene er i ret av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

12. SNR1/Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leilighet i kjeller.

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

13. SNR2 gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av tidligere trapp som er tilsluttet leilighet i 2 etg

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)



14. SNR3 gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av tidligere trapp som er tilsluttet leilighet i 3 etg

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

13. Olav Solholm gis fullmakt til å søke om tillatelse til tilbakeføring av fasader.

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Gjelder kun søknad ikke gjennomføring i denne omgang.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

Oslo 27/03/2023

Olav Solholm

Harald Skogli

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-76/19	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lindealléen 20B 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Leffertstra Harold Edward Lindealléen 20B 0487 OSLO		
Eiernavn:	Leffertstra Harold Edward	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-76/19/0/3	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 15 247,95
Eiendomsadresse:	Lindealléen 20B 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 504,00
Fakturamottaker:	Solholm Olav Hammerfestgata 1a 0565 OSLO		
Eiernavn:	Solholm Olav	Totalt	NOK 15 751,95

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	3 888,14	0,00	25060001237692035	11623805	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			3 888,14					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	504,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	4 079,87
Vann- og avløpsgebyr	10 798,08
Renter	127,00
Totale avgifter	15 751,95

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

03.MAR.89 013521

BYSKRIVEREN I OSLO

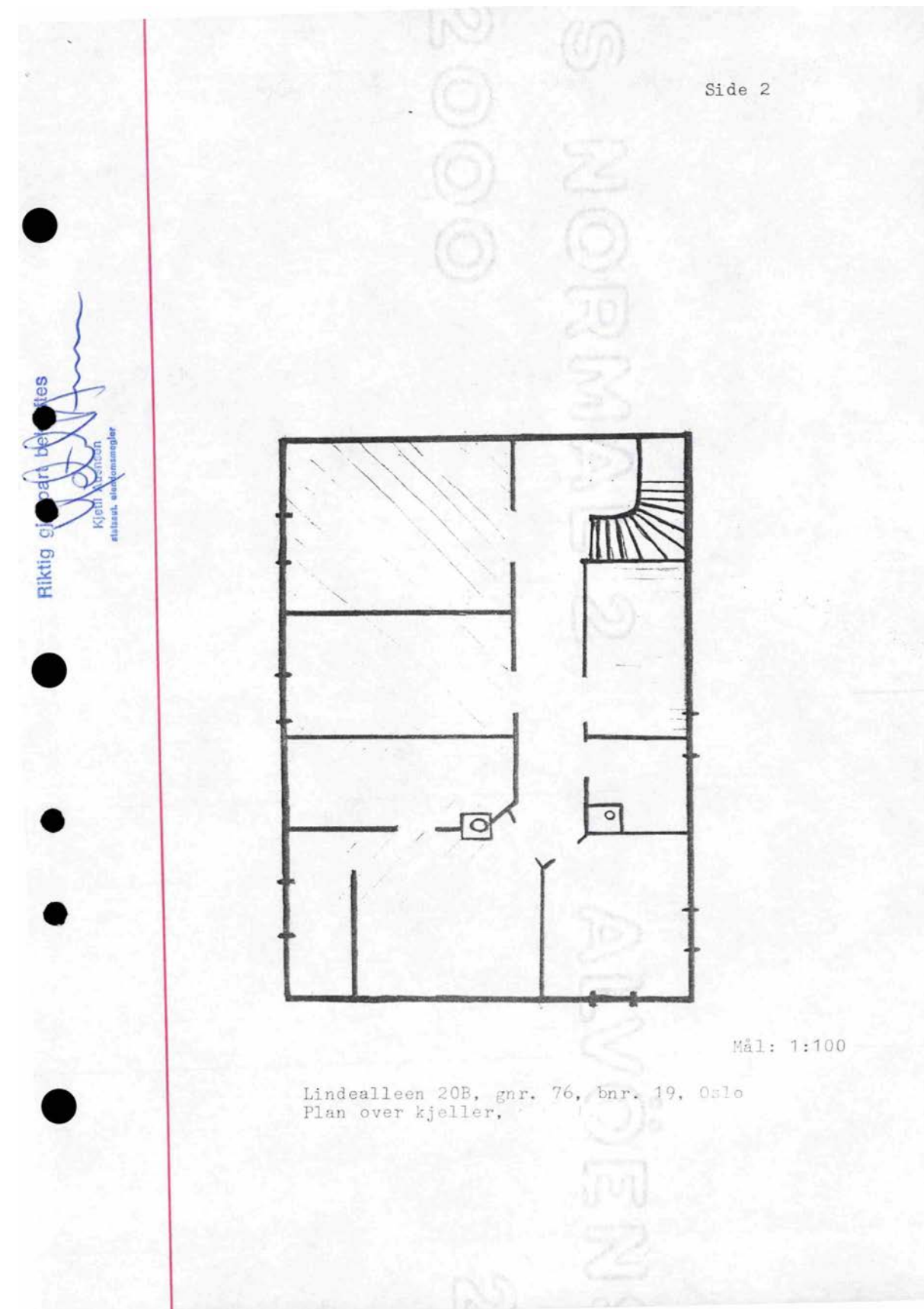
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 76	Bnr. 19	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år)			
	1. Vigdis Olsen, og 230356- Harald Skogli 251054 2. Ivar Sorknes 180259 3. Mette Rustad 120262			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	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, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen 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, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (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).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Det er ikke loft			

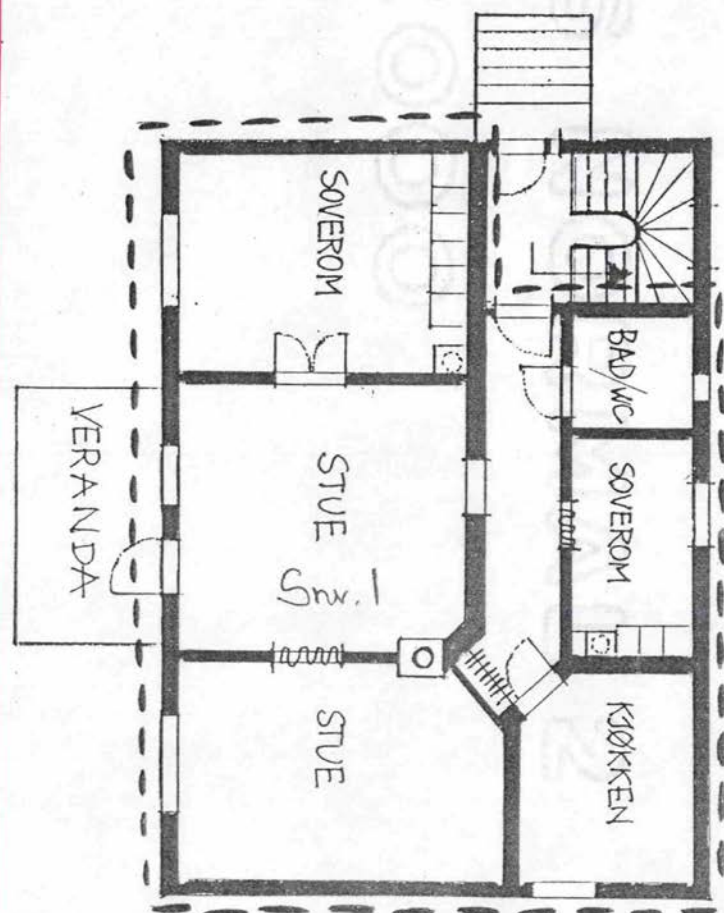
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =		
		314					
1	2	3	1	2	3		
1	B	114	21				
2	B	110	22				
3	B	90	23				
4			24				
5			24				
6			26				
7			27				
8			28				
9			29				
10			30				
11			31				
12			32				
13			33				
14			34				
15			35				
16			36				
17			37				
18			38				
19			39				
20			40				
Sum teller skal stemme med nevner		314	Sum teller skal stemme med nevner				
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.							
7. Supplerende tekst Det er ingen forskjell på eierbrøk i forhold til tidligere eierandel. Det foreligger derfor ingen verdiforandring mellom eierne og blir således ikke noe dokumentavgift å beregne. Vigdis Olsen og Harald Skogli skal ha hjemmel til snr. 1 Ivar Sorknes skal ha hjemmel til snr. 2 Mette Rustad skal ha hjemmel til snr. 3							
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift					
Sted		Vigdis Olsen Harald Skogli Ivar Sorknes Mette Rustad Oslo,					
Dokumentet returneres til:							
Navn		Adresse		Telefon			
Erik Lange A/S		Postboks 103, Smestad 0309 Oslo 3		14 93 88			



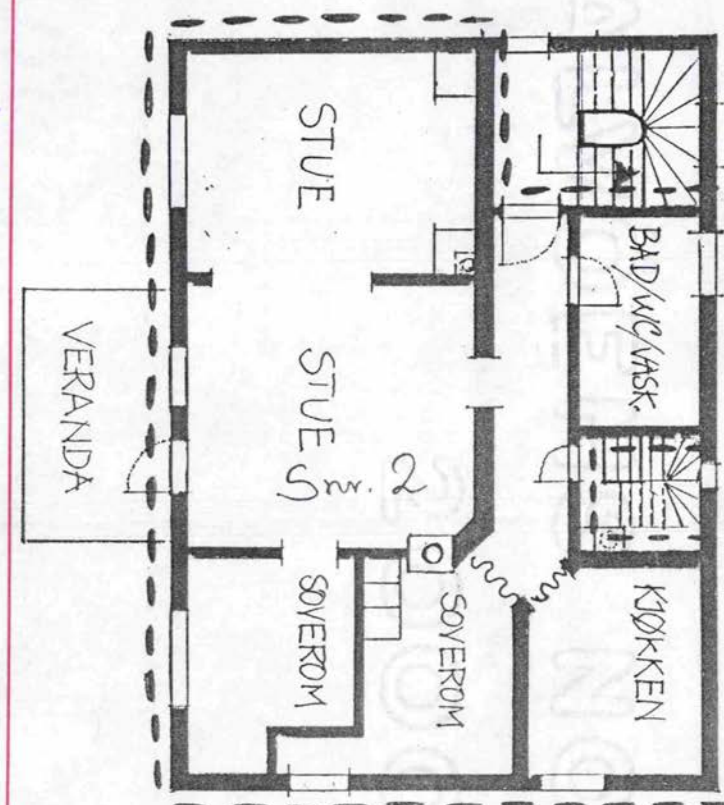
Side 3



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over 1. etg., snr. 1.

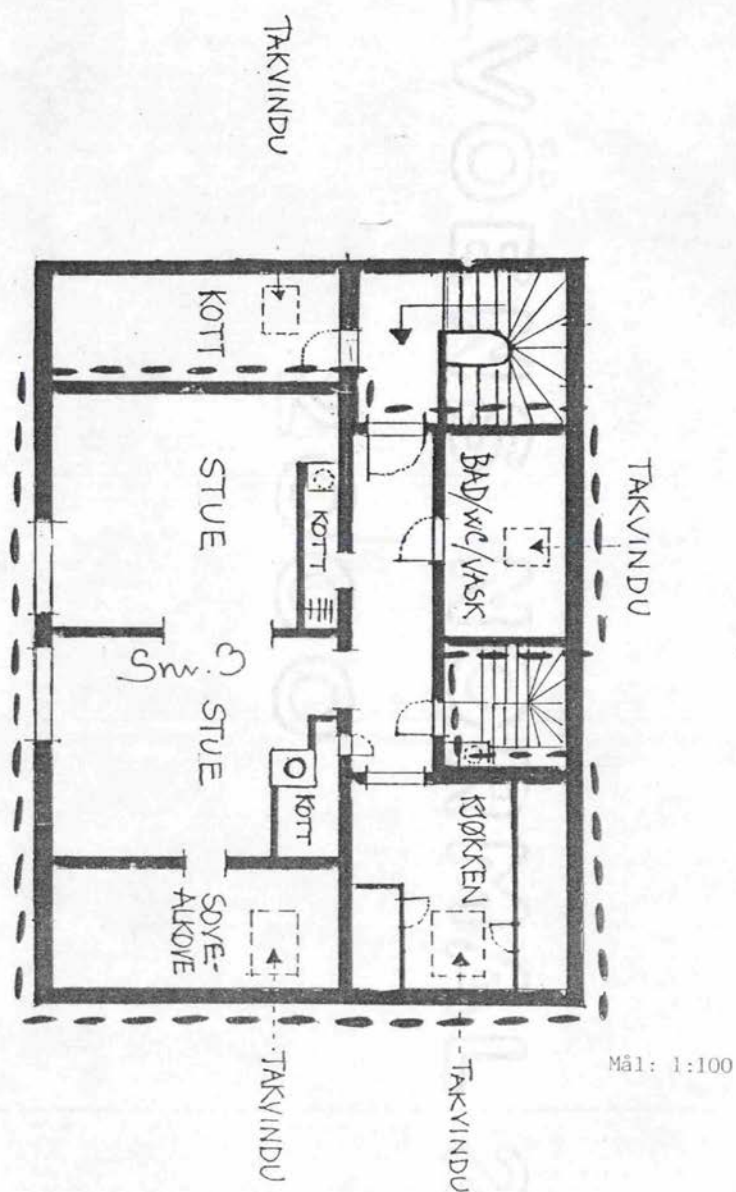
Side 4



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over 2. etg., snr. 2.

Side 5

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo.
Plan over 3. etg., snr. 3.

DAGBOKFØRT

21.JAN.88 004650

BYSKRIVEREN I OSLO ERKLÆRING

Vedrørende gnr.76 bnr.19 Lindealleen 20.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.01.18 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

Lindealleen godkjennes når den er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20-m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

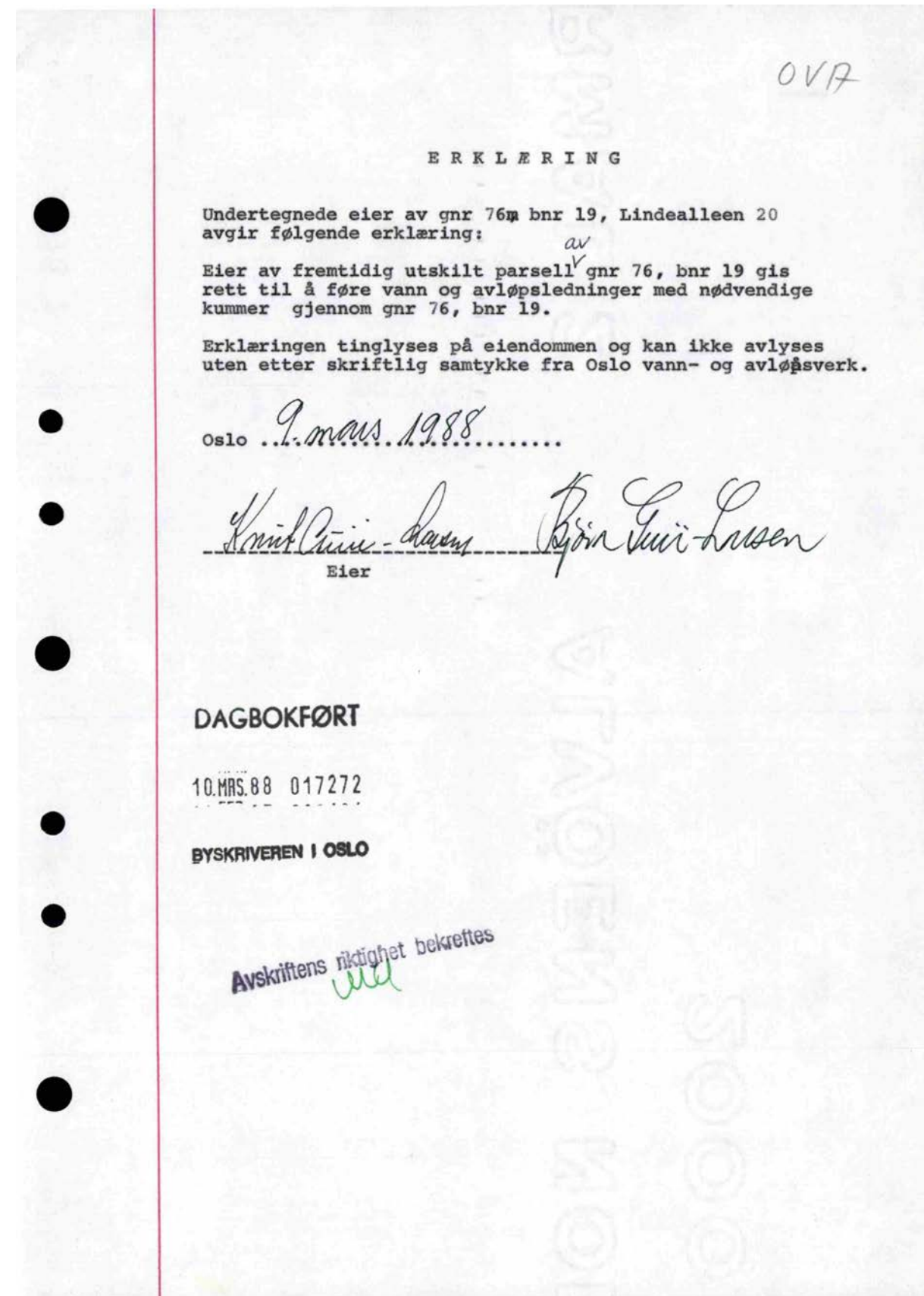
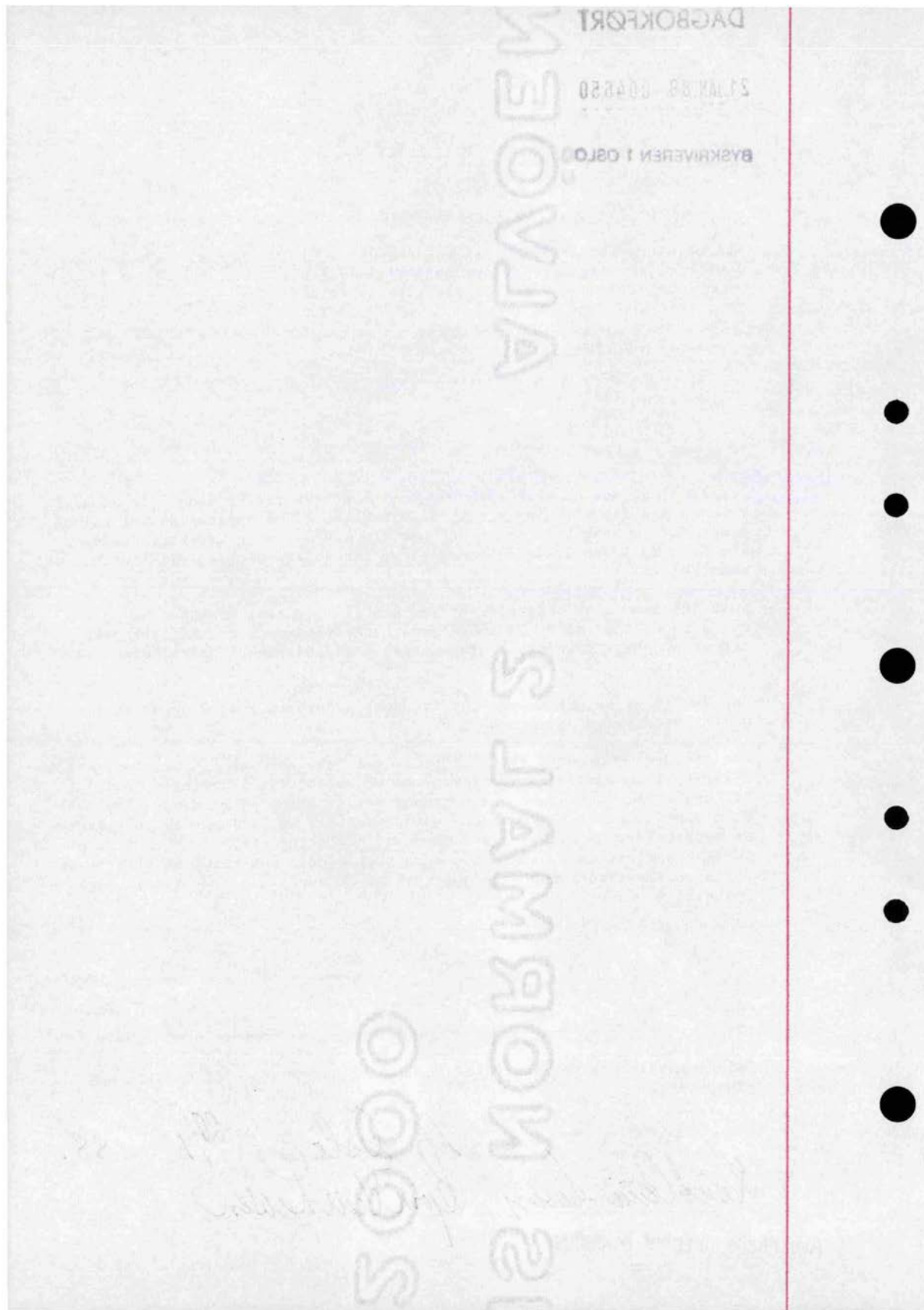
2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20-m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

_____, den _____ 19____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

[Signature] *[Signature]* den 20/1 1988.

Avskriftens riktighet bekreftes



ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 20. Lindealleen
970 76 bnr 19 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskaider på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3 5 56 19...

K. L. Larsen
Skjøtteinnehaver.

K. L. Larsen
Eier

Fortegnelse over Bilag.

- 1) Bygningsanmeldelse
- 2) Anmeldelse
- 3) Situationsplan
- 4) Byggeskisse
- 5) Snitt-planer, fasade
- 6) Basismassens konstruksjon
- 7) Andr. p. 514
- 8) Andr. ang. grunn
- 9) Angivelse af belæsningsgrad
- 10) Konstruktionsplaner
- 11) Andr. p. 514
- 12) Andr. p. 514
- 13/2-05 13) Andr. p. 514
- 13/2-05 14) Andr. p. 514
- 20/2-05 15) Andr. p. 514
- 16) Andr. p. 514
- 7/10-05 17) Andr. p. 514
- 21/10-05 18) Andr. p. 514
- 28/12-05 19) Andr. p. 514
- 20) Andr. p. 514
- 21) Andr. p. 514
- 4/1-06 22) Andr. p. 514
- 4/1-06 23) Andr. p. 514
- 24) Andr. p. 514
- 25) Andr. p. 514

Bygningsanmeldelse

angaaende bygningens af mur
paa Gaards-No. 76 Brugs-No. 19

Bygherre H. L. Larsen
Anmelder P. H. A. Larsen

Ansvarshavende H. L. Larsen

Indleveret 13. januar 1905

Sundhedskommissionen (3die Sæt Tegningen)

Indrednings-Attest 22. september 1905

Oversendt Kloakvesenet remiteret

Sundhedskommissionen (Færdigattest) 24. december 1905

Færdig attesteret 18. januar 1906

Opført paa Skattetaxtrapport for Maaned

gebyr er betalt 17/1-1906

J. No. 13. 1905.

Andr. p. 514

BYGNINGS-SETEN
1-11 218/1908
12^{te}



Expeditions-Dokument

angaaende *vevndatillbygning*

Eier: *Lysfist Muddal*

paa Gr.-No. *76* B.-No. *19* *vevnen*

Parcel No. *1* til Gade No. *341*

Indleveret *12^{te} oktober 1908* Attesteret *6^{te} juni 1913*

REGULERINGS-PLAN
166 B 08
AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

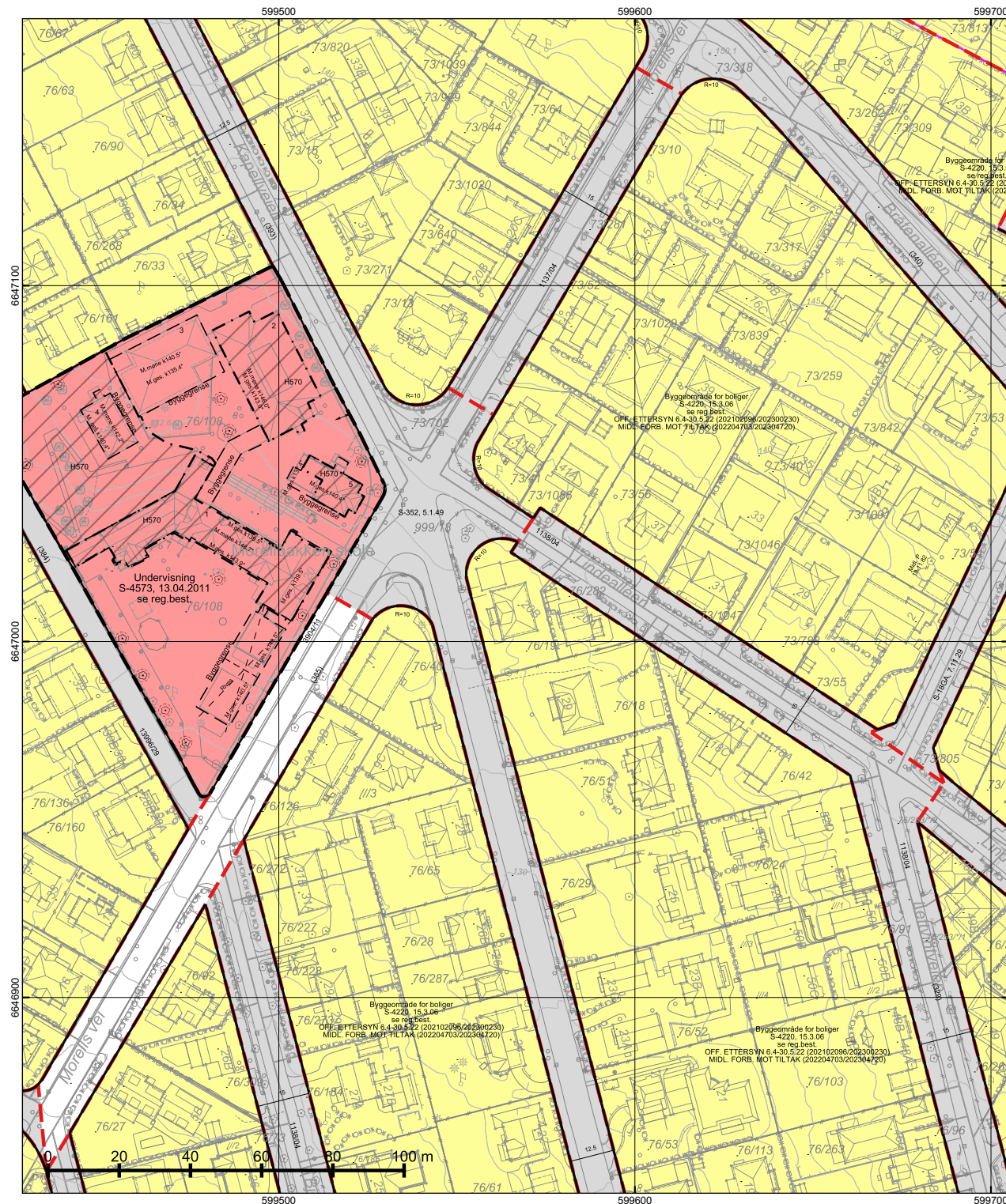
Akers Bygningsvesen den *12^{te} oktober 1908*

Bygningsspektors Præses
Lophus H. Sivikløff.

166 B. Tilbageendes til hr. bygningsspektoren i under henvisning til den paa situationsskizzen indtegnede regulering. Efter bestemmelsen i bygningsskizzen af 27-1899 § 54.7 skal sagen afgjøres af bygningsskizsekommissionen.
Akers overingeniørkontor, 14 oktober 1908

Amey

E. Lohaus



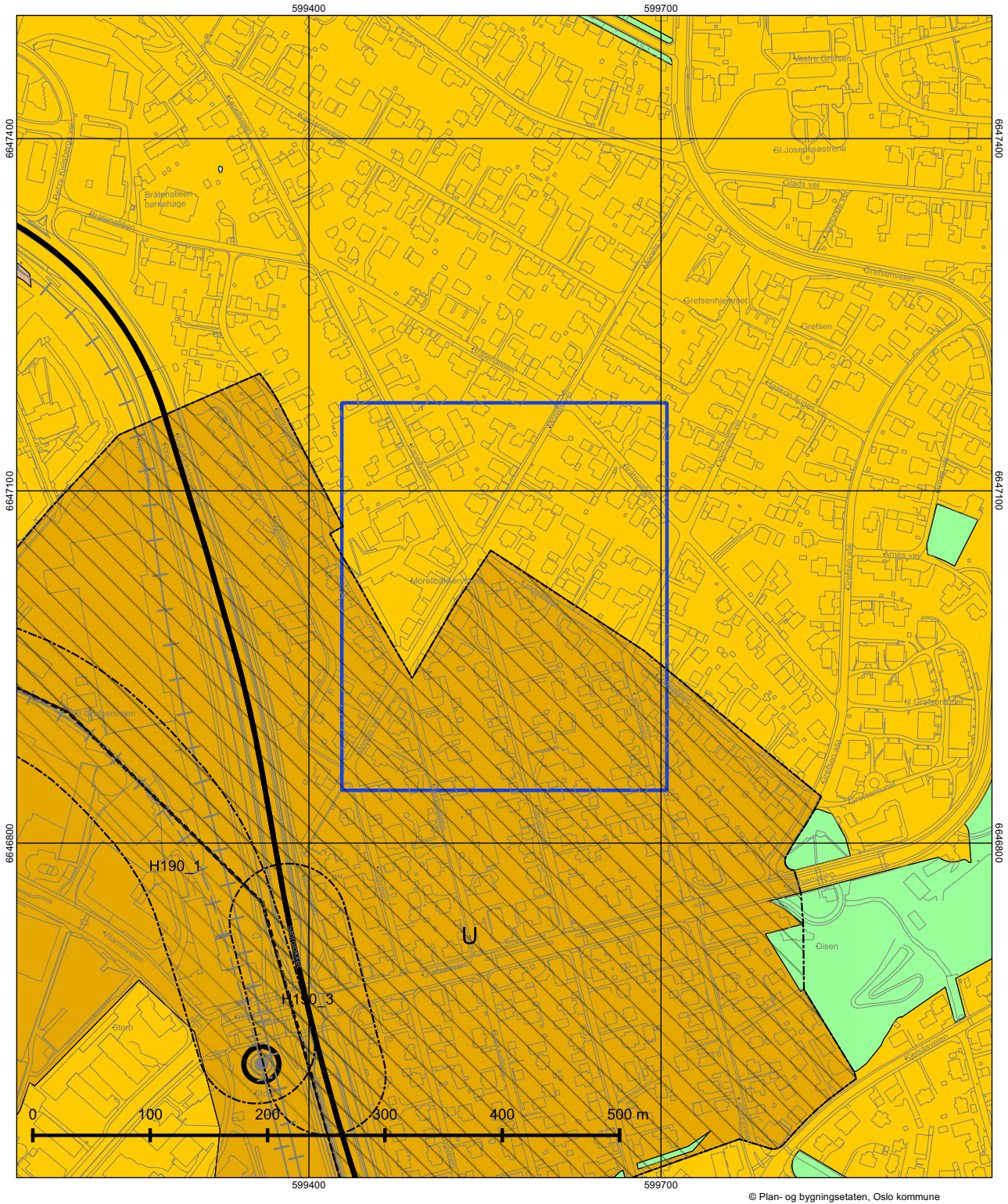
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved projektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 22.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 146932/ 86517683	Deres ref.: 63976/ DA/MSEMER
	Adresse: Lindealléen 20B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 76/19	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1162 - Undervisning
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo Dato: 22.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146932/86517683 Deres ref.: 63976/ DA@MSEMER	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: [200913489](#)
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

*Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

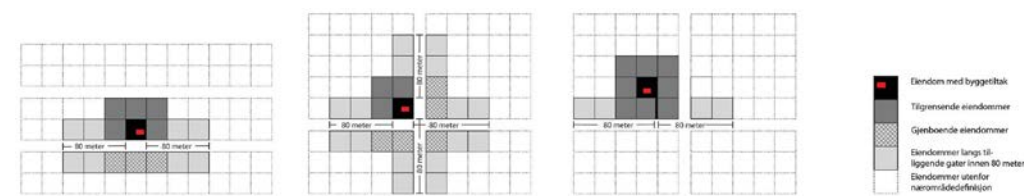
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate
Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss
Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevarer. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadsppliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. ”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

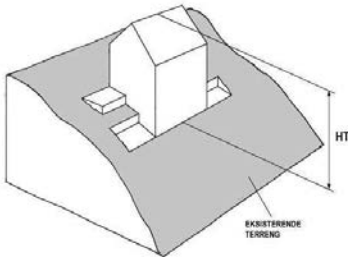
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

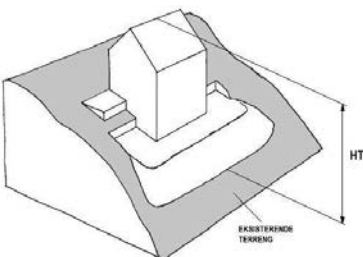
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2. Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 **Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 **Veier**

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 **Støy**

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 **Luftforurensning**

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 **Jordforurensning**

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 **Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser**

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 **Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 **Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema



Daria Zuzanna Dymarska
daria.dymarska@emera.no
463 64 086

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

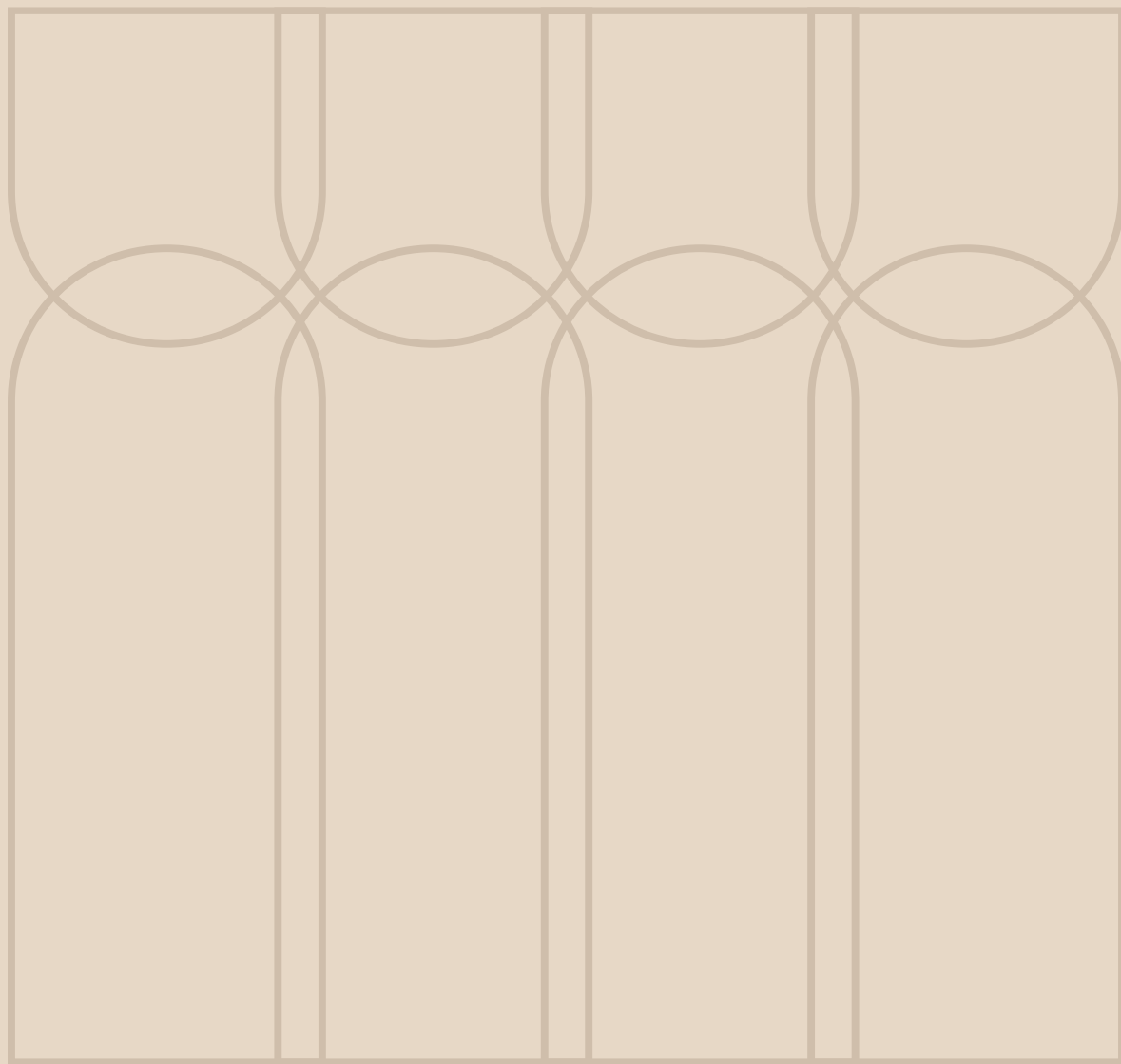
Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING