

Velkommen til

Statsråd Mathiesens vei 3, 0594 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Statsråd Mathiesens vei 3, 0594 Oslo

Lys 4-roms selveier i 4. etg. | Balkong på 5 m² | Parkeringsplass | Fyring og varmtvann inkl. | Kort vei til T-bane

Velkommen til Statsråd Mathiesens vei 3! Lys selveierleilighet i fjerde etasje med praktisk planløsning og balkong.

Boligen har en etablert beliggenhet med kort vei til Linderud T-banestasjon, skoler og idrettsanlegg. Nærområdet byr på fine turmuligheter i skog og mark samt gode servicetilbud.

Entreen leder inn til en lys stue med god plass til sofagruppe, spisebord og direkte utgang til balkongen. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Oppvarmingen skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme, og både fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Til leiligheten medfølger en utendørs parkeringsplass samt en ekstern kjellerbod for praktisk oppbevaring.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sahel Saraj
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 481 26 192
E-post: sahel.saraj@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Omkostninger	kr	132 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 882 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 364

BRA Total/BRA-i	76/72 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1965
Etasje	4
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Statsråd Mathiesens vei 3, 0594 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 88, bnr. 404, snr. 93, ideell andel 1/1
i Boligsameiet Linderud III med orgnr.: 971285877 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Linderud i bydel Bjerke. Eiendommen er omgitt av store, grønne fellesarealer med plen, trær og sittegrupper mellom bebyggelsen, og fra området er det et åpent og luftig utsyn over nærområdet. Her bor du tilbaketrukket i et rolig bomiljø, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alle hverdagens nødvendigheter.

Området har et svært godt tilbud for barnefamilier. Det er gangavstand til både barnehager og skoler, deriblant Linderud skole, Bjerke videregående skole og barnehager som Linderud Gård barnehage og Madamløkken barnehage. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Coop Mega og Rema 1000 like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger både Linderud senter og Veitvet Senter en kort spasertur unna.

Kollektivtilbudet er meget godt utbygd. Fra Linderud T-banestasjon, som ligger en kort gåtur unna, tar linje 4 og 5 deg direkte inn til Oslo sentrum og Majorstuen. Det går også lokale bussruter like i nærheten, samt hyppige avganger med busslinje 31 langs Trondheimsveien som gir døgnkontinuerlig forbindelse til sentrum.

For friluftsliv og fritidsaktiviteter er beliggenheten ypperlig. Historiske Linderud gård med sitt flotte parkanlegg ligger like ved og innbyr til hyggelige turer året rundt. I nabolaget finner du også Bjerkedalen park med turstier langs Hovinbekken og badedam om sommeren. For lengre turer gir Lillomarka et omfattende nettverk av merkede turstier, lysløyper og badevann. Linderud idrettsplass og lokale treningssentre sørger for gode treningsfasiliteter i gangavstand fra boligen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 72 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² En bod.
4. etasje
BRA-i: 72 m² Entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje
4. etasje
5 m² En balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1965. Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og etasjeskiller i betong.

Tak:
Takkonstruksjon i betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1988.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,95 meter.

VVS-installasjoner:
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Sluket er i støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, men det er montert elektrisk avtrekk mot felles kanaler i kjøkken og bad. Anlegget er fra byggeåret. Bad: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Tilluft via hull i dørblad. Kjøkken: Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Tekniske detaljer:
Boligen har radiatorer. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999. Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Det er registrert råteskader i treverket på utvendig listverk. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes

ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales. TG3 er satt som følge av registrerte råteskader i treverk på utvendig listverk. Råteskadene svekker materialets funksjon og kan utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres. Vinduenes alder, sammen med registrerte råteskader og øvrige avvik tilsier samtidig at det bør påregnes utskifting av vinduene i sin helhet, fremfor kun lokale reparasjoner. Utskifting vil også redusere risikoen for ytterligere vedlikeholds- og reparasjonsbehov som følge av vinduenes alder og tilstand.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk. Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Sluket er utført i støpejern og har rustdannelser av eldre dato. Eier opplyser at badet ble pusset opp omkring år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver omfanget av arbeidene eller utførelsen av tettesjiktet. Membran/tettesjikt kan ikke verifiseres visuelt, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter membranens utførelse eller tilslutning mot sluket. Slukets utførelse og rustdannelser tilsier at sluket er eldre enn oppussingen opplyst av eier. Det kan derfor ikke dokumenteres eller verifiseres at det er etablert en tilfredsstillende og forskriftsmessig overgang mellom eksisterende sluk og tettesjikt/membran ved oppussingen. Kombinasjonen av høy alder, manglende dokumentasjon, ikke verifiserbart tettesjikt og eldre sluk med rustdannelser gir usikkerhet knyttet til badets videre funksjon og forventede levetid. Manglende verifisering av tettesjikt og overgang mellom membran og sluk innebærer risiko for at vann kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell svikt i tettesjiktet. Som følge av badets alder og de øvrige registrerte avvikene bør det påregnes full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og sluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på dørkarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Entrédøren har ingen synlig merking eller dokumentasjon som viser dørens brannklassifisering. Det kan ikke bekreftes at døren har nødvendig brannmotstand. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til dør med dokumentert brannklasse.

- Balkong | Det er observert avskalling i betongen. Dette innebærer at deler av overflaten har løsnet eller flasset av. Slike skader oppstår ofte når fukt trenger inn, og kan over tid bidra til rust i armeringen. Dersom utviklingen fortsetter, kan betongen gradvis svekkes. Forholdet bør følges

med på, og utbedring kan bli nødvendig. Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Andre innvendige forhold | Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Det er registrert knirk i gulvoverflatene i flere rom. Knirk kan være et resultat av bevegelser mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon, mindre bevegelser i gulvbord eller mangelfull innfesting. Forholdet har normalt begrenset betydning for gulvets funksjon, men årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom knirkingen øker eller det samtidig oppstår andre symptomer som svikt eller bevegelser i gulvet.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales. Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt. Det er observert riss i flisefugene. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner. Det er registrert dråpedannelser på overflaten av himlingen på badet. Leiligheten fremstår som lite eller ikke benyttet, og forholdet kan blant annet ha sammenheng med høy luftfuktighet eller nylig rengjøring. Årsaken til dråpedannelsen kan imidlertid ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken. Det anbefales også å følge med på himlingen over tid, særlig ved normal bruk av badet, for å avklare om dråpedannelsen gjentar seg eller utvikler seg. Ved gjentakelse bør årsaken utredes nærmere med tanke på kondens, ventilasjonsforhold eller eventuell fukt-/lekkasjeproblematikk.

- Bad - Overflater gulv | Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales. Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt. Det er registrert sprekker i fugene mellom gulvflisene. Slike sprekker oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller påvirkning fra belastning og fukt over tid. Nøyaktig årsak er ukjent i dette tilfellet, og foholdet bør jevnlig overvåkes.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på

sikt. Sanitæranlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

- Bad - Ventilasjon | Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

- Innvendige vannledninger | Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon | Elektrisk avtrekksvifte er montert i kanal(er) som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Entrédøren har ingen synlig merking eller dokumentasjon som viser dørens brannklassifisering. Det kan ikke bekreftes at døren har nødvendig brannmotstand. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til dør med dokumentert brannklasse.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at

rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.
- Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger én utendørs parkeringsplass til leiligheten. Sameiet har totalt 96 parkeringsplasser, fordelt på 40 utendørsplasser og 56 garasjeplasser organisert gjennom A/L Linderud Garasjelag III. Garasjeplass kan kjøpes internt mellom seksjonseierne; ved kjøp av garasjeplass tilfaller den utendørs parkeringsplassen selgeren av garasjen. Det er etablert ladeanlegg for elbil i sameiet. For øvrig er det skiltede gjesteparkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er

fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Leiligheten ligger i fjerde etasje i et boligbygg fra 1965 og inneholder entré, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, bad og tre soverom. Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Standarden preges av eldre innredninger og overflater, og leiligheten har et helhetlig oppgraderingsbehov.

Entré:
Entréen tar imot med laminat på gulv, malte veggflater og downlights i himling. Rommet har opphengsmuligheter for yttertøy og sko, samt dørforbindelse videre inn til boligens øvrige rom.

Stue:
Stuen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp, og en utforming med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en målt himlingshøyde på 2,41 meter, laminat på gulv og radiator tilknyttet fjernvarme. Fra stuen er det direkte utgang til en balkong på 5 m² i betong- og metallkonstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet er etablert i et eget rom med laminat på gulvet og innredning av eldre dato. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte og omfatter platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Bad:
Badet har fliser på vegger og gulv, slette overflater i himling og elektriske varmekabler i gulv. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt sanitærutstyr med servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk avtrekksvifte i himling, tilluft via hull i dørblad og sluk i støpejern. Badet er opplyst å være fra omkring 2000 og har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Leiligheten har tre soverom med laminat på gulv og malte overflater. Rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler, og hvert rom er utstyrt med radiator tilknyttet fjernvarme.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Bod i kjeller på 4 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og

medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Selveierleiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad.

Stue har utgang til en balkong på 5 m². I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 4 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1965

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2000:
- Bad pusset opp

Ukjent årstall:
- Endringer på det elektriske anlegget og sikringer med jordfeilautomater

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Flekkvis reparasjon av asfalt ved garasjeanlegg og parkeringsplass

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 18211.2 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 18 211,2 m². Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Uteområdene er opparbeidet med store grøntarealer, trær og beplantning, asfalterte internveier, parkeringsarealer og felles lekeområder med sitteplasser.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 750 000,-
Omkostninger	Kr 132 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 882 340,-

Kjøpsomkostninger
4 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
12 500,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)
118 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skjøte)

132 340,00 (Omkostninger totalt)

4 882 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 364,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, TV og bredbånd, felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, parkeringsplass, ekstra bod, trappevask, vaktmestertjenester og avsetning til vedlikeholdsfond.

Fellesutgifter: kr 4 295
TV-anlegg: kr 482
Vedlikeholdsfond: kr 350
Parkeringsplass: kr 150
Ekstra arbeid: kr 42
Ekstra bod: kr 25
Brannkontroll: kr 20

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.50271
Type: Annuitet

Restsaldo pr. 19.05.2026: kr 1 473 587,-
Andel av saldo: kr 0,-
Løpetid: 7 år og 1 mnd
Innfrielsesdato: 30.05.2033
Rente: 7,090 %
Merknad: Lånet betjenes av de som har garasjer. Opprinnelig lånebeløp kr 2 000 000 tatt opp i 2023.

Sikringsordning fellesgjeld
Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 20 000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid. De andre sameierne har i tillegg lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet (oppad begrenset til folketrygdens grunnbeløp).

Andel Fellesformue
Kr 77 196 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 309 402 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 237 609 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Velforening
Boligsameiet Linderud III er tilknyttet A/L Linderud Garasjelag III, som leier grunn på sameiets eiendom (gnr. 88, bnr. 404 i Oslo). Medlemmer av boligsameiet kan opptas som medlemmer i garasjelaget. Lagets andelskapital er på kr 1 400,- fordelt på 56 andeler à kr 25,-.

Sameiet er i tillegg tilknyttet Linderud Fellesstyre sammen med Boligsameiet Linderud I, Linderud Borettslag II og Linderudveien Boligsameie, som ivaretar felles avtaler for eiendommene, herunder skadedyravtale.

Polisenummer
91948981

Forsikringsselskap
Gjensidige

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - boligblokk den 23.04.1975. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 21.03.2012.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 19.03.1965 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder etablering av et ekstra soverom hvor det opprinnelig var et større kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.04.1975.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er Regulerings og bebyggelsesplan for gnr.88, bnr. 1 m.fl., Linderud gård (plan-ID S-945), vedtatt 30.11.1961 (felt Nabolag II Byggeområde for bolig).

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Bebyggelseplan for del av Linderud, gnr. 88, bnr. 1 (plan-ID V030762), vedtatt 03.07.1962.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030". Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Regulering av offentlig gangvei på areal av gnr. 88 bnr. 1, tilhørende Linderud Borettslag og Linderud Shoppingsenter (plan-ID 5367) - vedtatt
- Reguleringsplan for skoletomter og butikksentrum på Linderud, gnr. 88 bnr. 1 m.m. (plan-ID 58262) - vedtatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1983/19577-65/105 07.07.1983 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS
REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/19577-64/105 07.07.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/7776
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 96 SEKSJONER

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor om leveranse av TV og bredbånd.

Sameiet
Sameie
Boligsameiet Linderud III

Om sameiet
Boligsameiet Linderud III er et eierseksjonssameie bestående av 96 seksjoner (gnr. 88, bnr. 404 i Oslo kommune), opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 7. juli 1983. Bygningene ble oppført i 1964. Sameiet omfatter adressene Statsråd Mathiesens vei 1–23. Forretningsførsel utføres av Nordberg Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har egen nettside på https://linderud3.styret.com.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 22. april 2026:
- Styrets årsberetning for 2025 ble tatt til orientering.

- Årsregnskap for 2025 med et overskudd på kr 1 427 637,- ble godkjent.
- Styrets forslag om å sette av kr 1 200 000,- i vedlikeholdsbudsjettet for 2026 til opprustning av overbygg og inngangstrapper ble enstemmig vedtatt.
- Forslag om tillatelse til grilling med gass- eller elektrisk grill på veranda ble nedstemt.
- Driftsbudsjett for 2026 ble tatt til orientering.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Fellesrom i Statsråd Mathiesens vei 17 kan leies av beboere til arrangementer og selskaper (utstyrt med bord og stoler til ca. 25 personer, oppvaskbenk, kokeplate, kjøleskap og toalett).
- Egne boder i kjeller for oppbevaring av sykler, barnevogner og sportsutstyr, samt oppbevaringsplass under trapper.
- Vaskerier: Nye vaskekort kan for tiden ikke fremskaffes, slik at maskiner og oppvarmede tørkerom ikke kan benyttes. Kaldrulle og tørkerom uten varme kan inntil videre benyttes uten kort i enkelte vaskerier.
- Varmt vann og oppvarming er inkludert i fellesutgiftene.

Bruksregler og orden:
- Grilling og steking på verandaen er forbudt av hensyn til brannvern og matos.
- Det er ikke tillatt å etablere noen form for bokollektiv i leilighetene.
- Nattero skal overholdes mellom kl. 23.00 og 07.00. Tapping av badevann bør unngås mellom kl. 23.00 og 06.00. Oppussing og støyende arbeider er tillatt på hverdager kl. 08.00–19.00 og lørdager kl. 10.00–16.00 (ikke tillatt på søn- og helligdager).
- Montering av parabolantenner eller annet utstyr som synes over verandakanten er ikke tillatt. Banking og risting av tøy og tepper fra balkong eller vindu er ikke tillatt.
- Private gjenstander må ikke settes utenfor inngangsdører eller i fellesganger.

Tilknyttede foreninger:
- A/L Linderud Garasjelag III leier grunn av boligsameiet og omfatter 56 garasjeandeler. Garasjelagets styre er identisk med styret i boligsameiet.
- Sameiet er tilknyttet Linderud Fellesstyre sammen med Boligsameiet Linderud I, Linderud Borettslag II og Linderudveien Boligsameie.

Organisasjonsnummer
971285877

Eierbrøk
83/7776

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Melding sendes forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det skal søkes styret om godkjenning før man anskaffer hund, og det opprettes en egen avtale om hundehold. Avtalen fastsetter blant annet at hund skal føres i bånd på sameiets eiendom og luftes utenfor området eller på anvist lufteplass. Avføring skal fjernes umiddelbart. Hund skal ikke luftes på balkong eller av mindreårige barn. Hunden må ikke være alene i leiligheten med mindre den er trent for dette, og kan kreves fjernet dersom det innkommer berettigede klager over støy eller lukt.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser:
- Dugnad: Det avholdes 1–2 dugnader per år.
- Brannsikkerhet: Seksjonseier har ansvar for at lovpålagt brannvernutstyr (røykvarslere og slukkeutstyr) er montert og i orden i egen seksjon.
- Vedlikehold: Seksjonseier har ansvar for å sørge for utskifting av vinduer, verandadør/markiser og inngangsdør etter gjeldende standard, samt påse at porttelefon og ringeklokke er i orden.
- Varslingsplikt: Beboere plikter straks å underrette styret ved utbrudd av skadedyr (veggedyr/kakerlakker) samt ved oppdagede vannlekkasjer.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett kan oversendes av megler på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 427 637,- (driftsinntekter kr 6 687 713,- og driftskostnader kr 5 382 075,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 6 937 052,- (omløpsmidler kr 7 436 875,- herav bankinnskudd kr 6 537 052,-, fratrukket kortsiktig gjeld kr 499 823,-).
- Sum egenkapital pr. 31.12.2025: kr 5 929 361,- (herav avsatt vedlikeholdsfond kr 604 800,- og annen egenkapital kr 4 689 934,-).
- Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -611 000,- (driftsinntekter kr 6 667 000,- og driftskostnader kr 7 178 000,-).

Vedtatte tiltak med økonomisk virkning:
- På ordinært årsmøte 22.04.2026 ble det vedtatt å sette av kr 1 200 000,- i vedlikeholdsbudsjettet for 2026 til opprustning av overbygg og inngangstrapper.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer og varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Søknadsskjema om utleie må leveres styret før innflytting. Det er ikke tillatt å etablere bokollektiv i leiligheten. Ved utleie plikter seksjonseier å overlate bruk av parkeringsplass til leietaker dersom leietaker har behov for parkering.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Boligtilstand AS
boligtilstand@gmail.com
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 21.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Thanusha Satkunanathan

Satkunanathan Mahalingam

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 01.10.2026
- Reguleringskart

- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Sahel Saraj
eiendomsmeglerfullmektig
sahel.saraj@em1ostlandet.no
Tlf: 481 26 192

Ansvarlig megler
Bernhard Bratfos
fagansvarlig
bernhard.bratfos@em1ostlandet.no
Tlf: 416 50 271

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



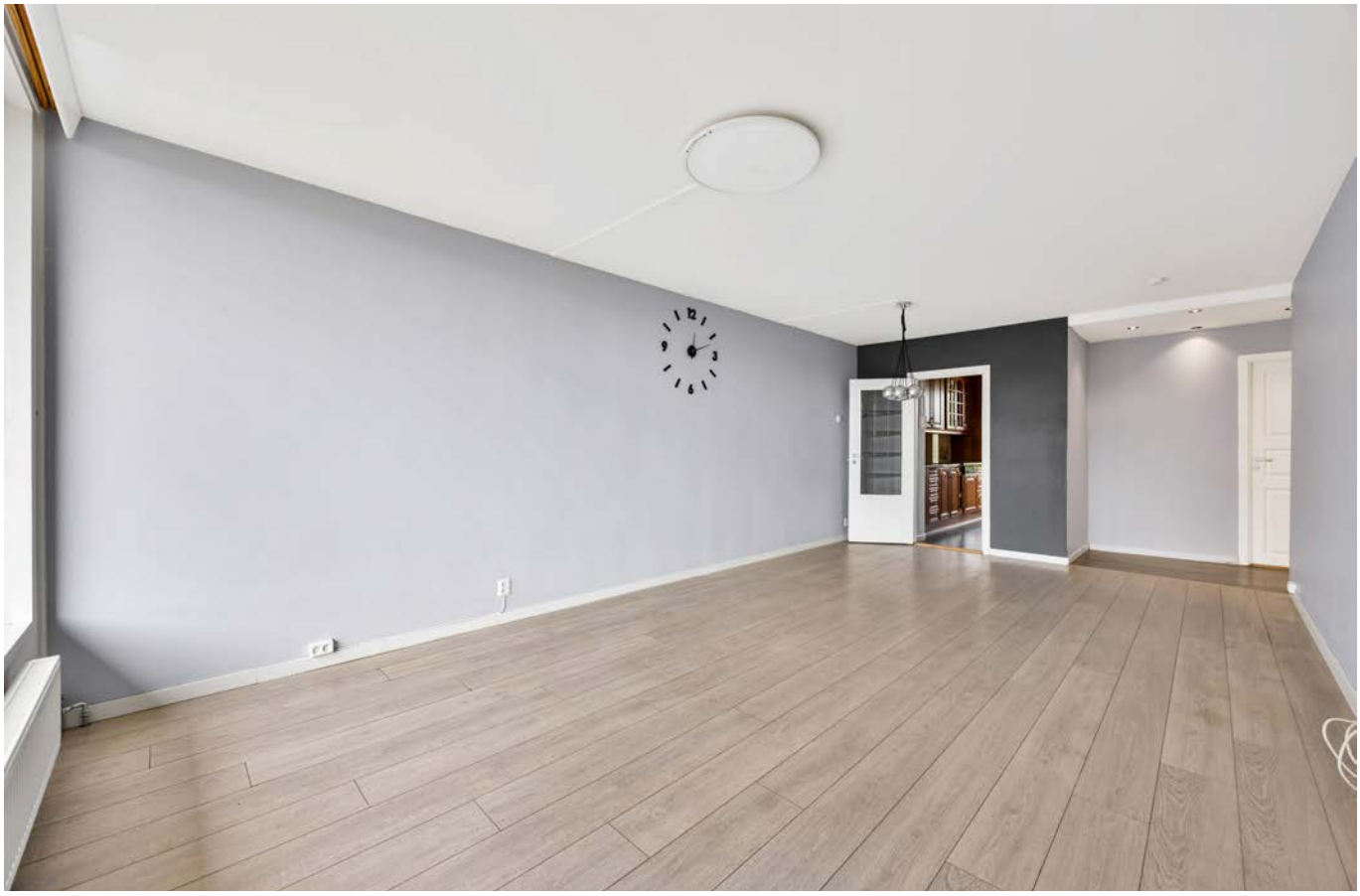













































Miele
3




















Illustrasjon

Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

STATSRÅD MATHIESENS VEI 3

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvetstubben Linje 60	**3 min** 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 3.8 km
Alna stasjon Linje L1	**5 min** 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 7.5 km

SKOLER

Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	**7 min** 0.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	**19 min** 1.3 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	**15 min** 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**5 min** 0.4 km
Kuben videregående skole	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

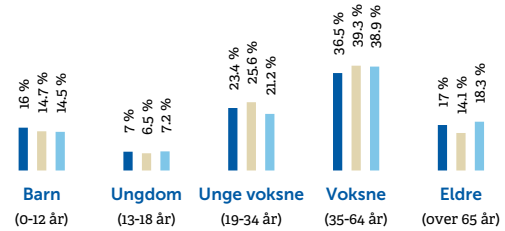
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Linderud	1 225	594
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.4 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 33 barn	**6 min** 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Linderud	**7 min**
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

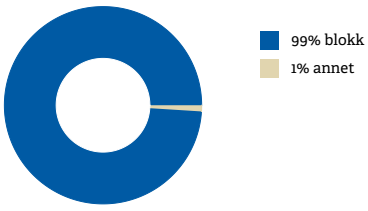
AKTIVITETSTILBUD

Meget bra 83/100

SPORT

Linderud idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**4 min** 0.4 km
Veksthusfløtten ballplass Ballspill	**12 min** 0.8 km
Fitness24Seven Veitvet	**7 min**
SATS Linderud	**8 min**

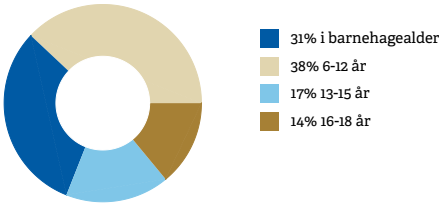
BOLIGMASSE



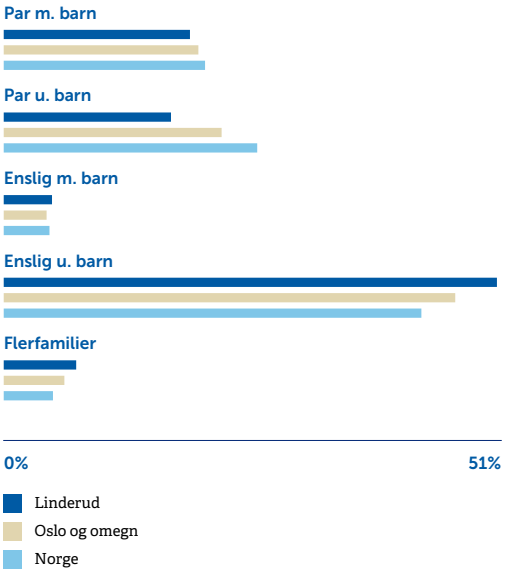
VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	**7 min**
Vitusapotek Veitvet	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

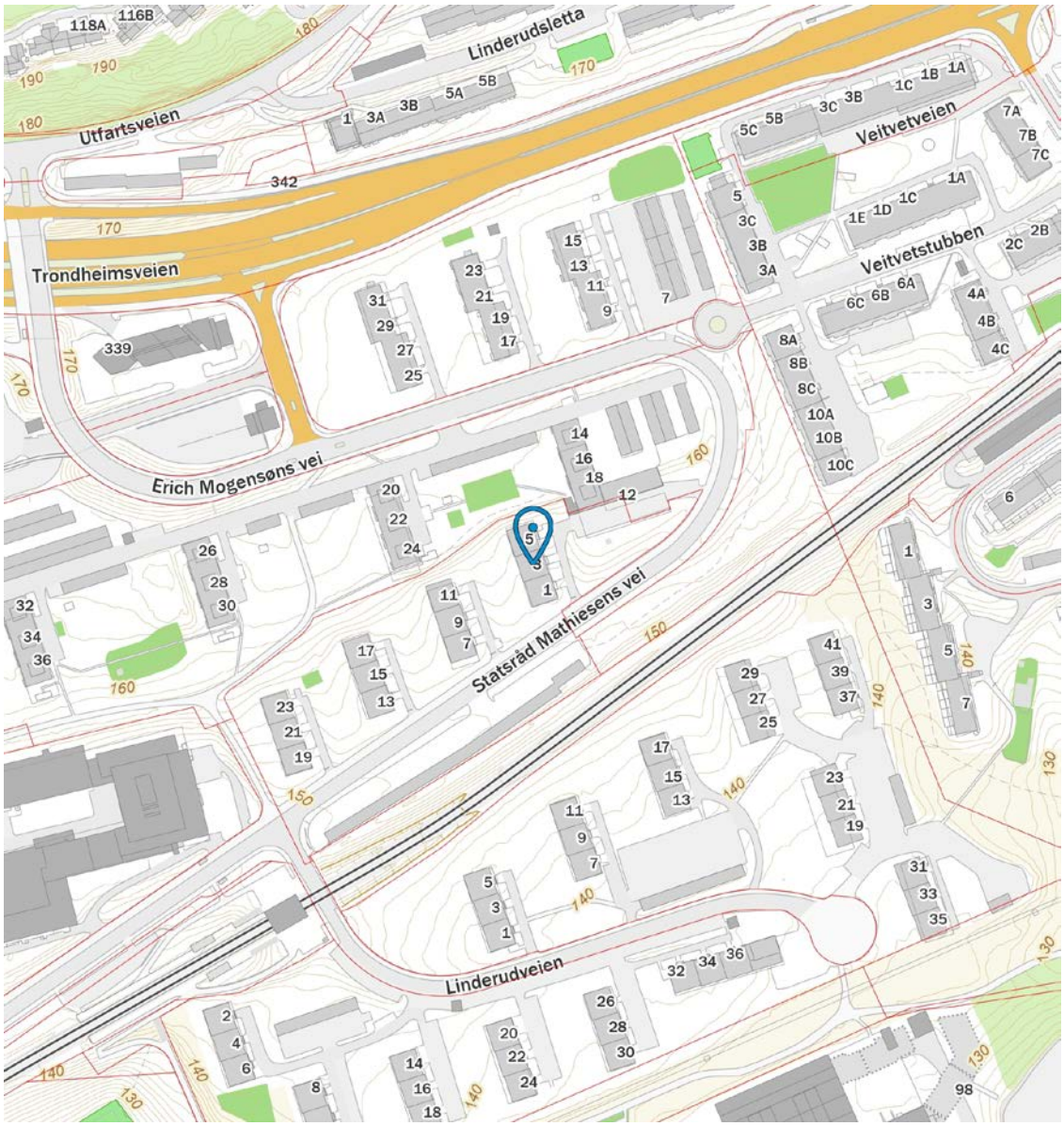


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Statsråd Mathiesens vei 3 , 0594 OSLO
OSLO kommune
gnr. 88, bnr. 404, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1769 **Referansenummer:** WU4197

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Overflater har bruksslitasje som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

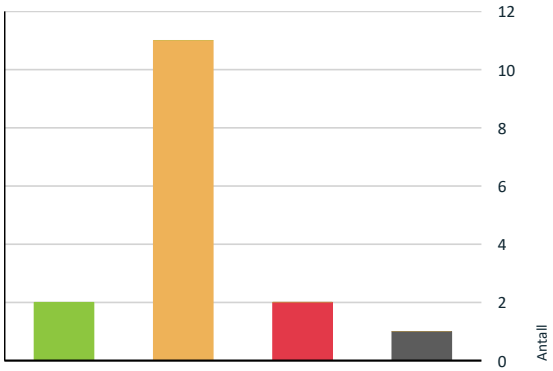
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Statsråd Mathiesens vei 3 , 0594 OSLO
Gnr 88 - Bnr 404
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

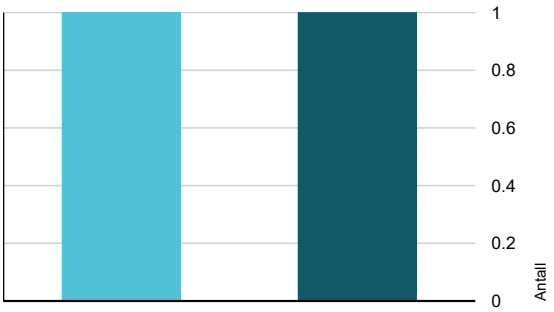
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Entrédøren har ingen synlig merking eller dokumentasjon som viser dørens brannklassifisering. Det kan ikke bekreftes at døren har nødvendig brannmotstand. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til dør med dokumentert brannklasse. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

• Det er registrert råteskader i treverket på utvendig listverk. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Konsekvens/tiltak

TG3 er satt som følge av registrerte råteskader i treverk på utvendig listverk. Råteskadene svekker materialets funksjon og kan utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres.
Vinduenes alder, sammen med registrerte råteskader og øvrige avvik tilsier samtidig at det bør påregnes utskifting av vinduene i sin helhet, fremfor kun lokale reparasjoner. Utskifting vil også redusere risikoen for ytterligere vedlikeholds- og reparasjonsbehov som følge av vinduenes alder og tilstand.
Vinduer og eventuell utskifting av disse ligger i følge eier under sameiets ansvarsområde. Eventuelle tiltak må derfor avklares med sameiet og gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter, retningslinjer og krav til utførelse, type og utseende.
Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere undersøkelser og kartlegging av omfanget og nødvendige utbedringstiltak, og omfatter ikke selve utskiftingen av vinduene. Endelig løsning og kostnad må avklares med sameiet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1988.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på dørkarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Entrédøren har ingen synlig merking eller dokumentasjon som viser dørens brannklassifisering.
Det kan ikke bekreftes at døren har nødvendig brannmotstand. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til dør med dokumentert brannklasse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,95 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er observert avskalling i betongen. Dette innebærer at deler av overflaten har løsnet eller flasset av. Slike skader oppstår ofte når fukt trenger inn, og kan over tid bidra til rust i armeringen. Dersom utviklingen fortsetter, kan betongen gradvis svekkes. Forholdet bør følges med på, og utbedring kan bli nødvendig.

• Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

• Det er registrert knirk i gulvoverflatene i flere rom.
Knirk kan være et resultat av bevegelser mellom gulvbelegg og underliggende konstruksjon, mindre bevegelser i gulvbord eller mangelfull innfesting. Forholdet har normalt begrenset betydning for gulvets funksjon, men årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom knirkingen øker eller det samtidig oppstår andre symptomer som svikt eller bevegelser i gulvet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra ca. 2000.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svertesopp i fugene.
Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

• Det er registrert misfarging i flisefugene.
Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

• Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

• Det er registrert dråpedannelser på overflaten av himlingen på badet. Leiligheten fremstår som lite eller ikke benyttet, og forholdet kan blant annet ha sammenheng med høy luftfuktighet eller nylig rengjøring. Årsaken til dråpedannelsen kan imidlertid ikke fastslås ved visuell kontroll alene.
Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken. Det anbefales også å følge med på himlingen over tid, særlig ved normal bruk av badet, for å avklare om dråpedannelsen gjentar seg eller utvikler seg. Ved gjentakelse bør årsaken utredes nærmere med tanke på kondens, ventilasjonsforhold eller eventuell fukt-/lekkasjeproblematikk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svertesopp i fugene.
Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

• Det er registrert misfarging i flisefugene.
Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

• Det er registrert sprekker i fugene mellom gulvflisene.
Slike sprekker oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller påvirkning fra belastning og fukt over tid. Nøyaktig årsak er ukjent i dette tilfellet, og foholdet bør jevnlig overvåkes.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 38 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rust i sluket.
Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid.

Konsekvens/tiltak

Sluket er utført i støpejern og har rustdannelser av eldre dato. Eier opplyser at badet ble pusset opp omkring år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver omfanget av arbeidene eller utførelsen av tettesjiktet. Membran/tettesjikt kan ikke verifiseres visuelt, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter membranens utførelse eller tilslutning mot sluket.
Slukets utførelse og rustdannelser tilsier at sluket er eldre enn oppussingen opplyst av eier. Det kan derfor ikke dokumenteres eller verifiseres at det er etablert en tilfredsstillende og forskriftsmessig overgang mellom eksisterende sluk og tettesjikt/membran ved oppussingen. Kombinasjonen av høy alder, manglende dokumentasjon, ikke verifiserbart tettesjikt og eldre sluk med rustdannelser gir usikkerhet knyttet til badets videre funksjon og forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
Manglende verifisering av tettesjikt og overgang mellom membran og sluk innebærer risiko for at vann kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell svikt i tettesjiktet. Som følge av badets alder og de øvrige registrerte avvikene bør det påregnes full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og sluk.
Kostnadsestimatet er sjablongmessig og må ikke oppfattes som et pristilbud. Endelig kostnad vil avhenge av badets faktiske oppbygning, omfanget av nødvendige tiltak og valg av løsninger ved en eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
Sanitæranlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Tilluft via hull i dørblad.

Vurdering av avvik:

• Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, men det er montert elektrisk avtrekk mot felles kanaler i kjøkken og bad.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Elektrisk avtrekksvifte er montert i kanal(er) som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Entrédøren har ingen synlig merking eller dokumentasjon som viser dørens brannklassifisering.
Det kan ikke bekreftes at døren har nødvendig brannmotstand. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren tilfredsstiller gjeldende brannteknisk krav. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til dør med dokumentert brannklasse.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

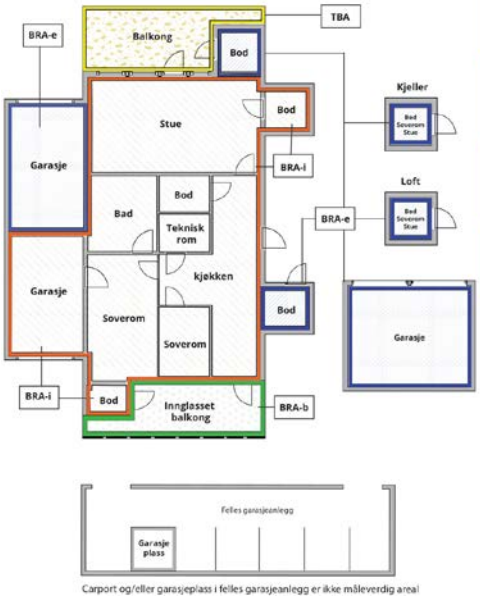
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	5
Kjeller		4		4	
SUM	**72**	**4**			**5**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, tre soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.9.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Thanusha Satkunanathan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	88	404		93	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Statsråd Mathiesens vei 3

Hjemmelshaver
Mahalingam Satkunanathan, Satkunanathan Thanusha

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.09.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.09.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Satkunanathan, Thanusha
05.10.2026 Signed bankID

Mahalingam, Satkunanathan
05.10.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thanusha Satkunanathan

Satkunanathan Mahalingam

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Statsråd Mathiesens Vei 3
0594 Oslo

0301-88/404/0/93

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie:	**Boligsameiet Linderud III - Org nr. 971 285 877**	**Gnr. 88 bnr. 404**	
Adresse:	Statsråd Mathiesensvei 3	Snr.	93
Eier:	Satkunathan Mahalingam & Thanusha Satkunathan		
Fellesutgifter:	Se vedlegg.		
Restanse:	Ajour pr. 30.09.2026		

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.39386

Økning av fellesutgifter: **Nei**

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

AL Linderud Garasjelag III

Selger eier garasje: **JA** **NEI**

Hvis garasjen skal selges sammen med leiligheten må eierbeviset transporteres ny eier.

Fullmakt til transport må tas med i kjøpekontrakten.

Eiendomsskatt:	Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten. Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.		
Utleie:	Det er vedtatt på årsmøtet 2014 at det skal ilegges et gebyr kr 100,- pr. mnd. v/utleie.		
Fellesgjeld pr.:	Pr. 31.12.2025 Se vedlegg - Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.		
Ligningsverdi pr.:	Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.		
Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 725**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**5 400**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Eierskiftegebyr garasje:	**kr**	**2 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Dyrehold:	Tillatt - se husordensregler.		
Byggeår:	1964		
Antall leiligheter:	96		
Andre adresser:	Statsråd Mathiesensvei 1 - 23		
Festeforhold:	Eiet tomt		
Forsikringsselskap:	Gjensidige - polisenummer 91948981		
Styreleder:	Ole Dorholt mobil 971 21 507 - mail: linderud3@nbmail.no		
Varmt vann / fyring:	Inkludert i fellesutgifter.		
P-plass / garasje:	P-plass følger leilighet hvis man ikke har garasje. Eget garasjelag. Se vedlagte skriv vedr. parkering.		
Hjemmeside:	https://linderud3.styret.com		
Godkjennelse:	Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.		

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler.

Oslo, 26.09.2026 Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Thanusha Satkunathan
Statsråd Mathiesens Vei 3
0594 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Boligsameiet Linderud III
Organisasjonsnr: 971285877

Inntekter	1720
Fradragsberettigede kostnader	0
Formue	38598
Gjeld	0
Formuesverdi	*

Thanusha Satkunathan
(016) - Seksjon 93
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 50/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Linderud III
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 971285877

Faktura #107526

Thanusha Satkunathan, Satkunathan Mahaingam
Statsråd Mathiesens Vei 3
0594 Oslo

Boligsameiet Linderud III
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	107526
Fakturadato	01.10.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	5 364,00
Forfallsdato	01.10.2026
Bankkonto	15038339386
KID	100000003201075266

Gjelder (016) - Seksjon 93 for periode 2026.10.01 til 2026.10.31.

TV-anlegg	482,00
Parkeringsplass	150,00
Brannkontroll	20,00
Ekstra arbeid	42,00
Fellesutgifter	4 295,00
Ekstra bod	25,00
Vedlikeholdsfond	350,00

Kontonr 15038339386 **Totalt 5 364,00**

Forfallsdato: 01.10.2026

Fakturanummer: 107526
Dato: 01.10.2026

Thanusha Satkunathan, Satkunathan Mahaingam
Statsråd Mathiesens Vei 3
0594 Oslo

Boligsameiet Linderud III
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000003201075266 **Totalt 5 364,00** **Kontonr** 15038339386

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Satkunathan Mahalingam
Statsråd Mathiesens Vei 3
0594 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Boligsameiet Linderud III
Organisasjonsnr: 971285877

Inntekter	1720
Fradragsberettigede kostnader	0
Formue	38598
Gjeld	0
Formuesverdi	*

Satkunathan Mahalingam
(016) - Seksjon 93
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 50/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Linderud III
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

Boligsameiet Linderud III / Linderud Garasjelag III

Protokoll

År 2026, onsdag 22. april, kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Linderud III i Statsråd Mathiesensvei 17, fellesrom i kjeller.

Styrets leder Ole Dorholt ønsket velkommen.

Tilstede var 13 sameiere. Det ble fremlagt 2 fullmakter. Totalt 15 stemmer.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Konstituering.

Valg av møteleder:	Melanie Kristiansen
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Svein Haagensen og Emre Ates

Vedtak: Godkjent.

2. Styrets årsberetning 2025 for Boligsameiet Linderud III og AL Linderud Garasjelag III

Melanie Kristiansen gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering.

3. Regnskap 2025 for Boligdameiet Linderud III og Linderud Garasjelag III

Regnskapet ble gjennomgått av Melanie Kristiansen som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2025 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

4. Forslag

1. Grilling på veranda
Forslagsstiller: Emre Ates, S.M. 19

Ønsker tillatelse til grilling på verandaen forutsatt at det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill kan IKKE tillates.

Vedtak: Ikke vedtatt.

2. Opprusting av overbygg og inngangspartier
Forslagsstiller: Styret

Trapper og overbygg ved inngangspartiene er dårlige og har behov for opprustning.
Styret har innhentet varierende pristilbud mellom kr. 1 000 000,- og kr. 2 300 000,-
Vi landet på ca. kr.100 000,- pr. inngang, til sammen kr. 1 200 000,-

Summen kr. 1 200 000,- er lagt inn i vedlikeholdsbudsjettet for 2026
Dersom forslaget ikke godtas, vil vedlikeholdsbudsjettet reduseres med kr. 1 200 000,-

Styret foreslår at kr. 1 200 000,- settes av til opprustning av overbygg og inngangstrapper

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Driftsbudsjett 2026

Melanie Kristiansen gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Driftsbudsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2026-2027 ble presentert som følger:

Styreleder:	Ole Dorholt	gjenvalgt for 2 år
Styremedlem:	Grete Haagensen	gjenvalgt for 2 år
Styremedlem:	Isa Magamadov	ikke på valg
Styremedlem:	Humma Hussain	ikke på valg
Varamedlem:	Alexander Bredesen	Valgt for 1 år

Vedtak: Vedtatt.

Valgkomitémedlem:	Svein Haagensen
Valgkomitémedlem:	Robel Abraham

Vedtak: Vedtatt.

Årsmøtet ble hevet kl. 18:35.

Melanie Kristiansen /sign møteleder	Melanie Kristiansen /sign referent
Svein Haagensen /sign protokollvitne	Emre Ates /sign protokollvitne

For transport av eierbevis

VEDTEKTER
for
A/L LINDERUD GARASJELAG III

- vedtatt i generalforsamling 9. des. 1968
- endret i generalforsamling 6. mai 1999

§ 1.

Garasjelagets navn er A/L Linderud Garasjelag III med forretningskontor i Oslo.

§ 2.

Garasjelaget leier grunn av BS Linderud III`s eiendom, gnr. 88 bnr. 404 i Oslo.

§ 3.

Som medlemmer av garasjelaget opptas medlemmer av BS Linderud III. Boligsameiet har også rett til medlemskap.

§ 4.

Andelskapitalen er på kr 1.400,- fordelt på 56 andeler à kr 25,- lydende på navn.

§ 5.

Leierett til lagets garasjer kan bare erverves av andelseiere. Ingen andelseier kan få leierett til mer enn en garasje. En andelseier har rett til å leie garasjen så lenge han overholder bestemmelsene i leiekontrakten og ordensreglene samt generalforsamlingens vedtak. Overtrer andelseierne noen av disse bestemmelsene og vedtak, har styret rett til å si opp leieavtalen med en måneds varsel. Leieren må i så fall overdra sin andel. Når en leier ikke lenger er andelseier i laget, anses hans leieforhold for opphørt.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av andelen er ikke gyldig uten styrets samtykke.

§ 7.

Andelseierne har adgang til å fremleie sin garasje. Medlemmer av Boligsameiet Linderud III har fortrinnsrett. Hvis ingen av disse har meldt seg som interessert innen 14 dager etter at melding om fremleien er sendt ut, kan andelseieren leie ut garasjen utenom laget. All fremleie må godkjennes av styret.

§ 8.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 30. april.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskap m/revisjonsberetning samt budsjett skal tilstilles alle andelseiere med kjent adresse senest 1 uke før møtet. Innkalling til generalforsamling skal skje med minst 8 høyst 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

a) Styrets årsmelding.

b) Regnskap med revisors beretning.

c) Budsjett.

d) Innkomne forslag.

e) Valg av styremedlemmer (identisk med styret i boligsameiet), revisor, samt inntil 2 representanter fra garasjelaget som skal være kontaktpersoner mot styret.

§ 9.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 6 av andelseierne krever det, og samtidig oppgir de saker de ønsker behandlet.
Innkalling skjer tilsvarende §8, men kan, om nødvendig, skje med kortere varsel, dog minst 3 dager.

§ 10.

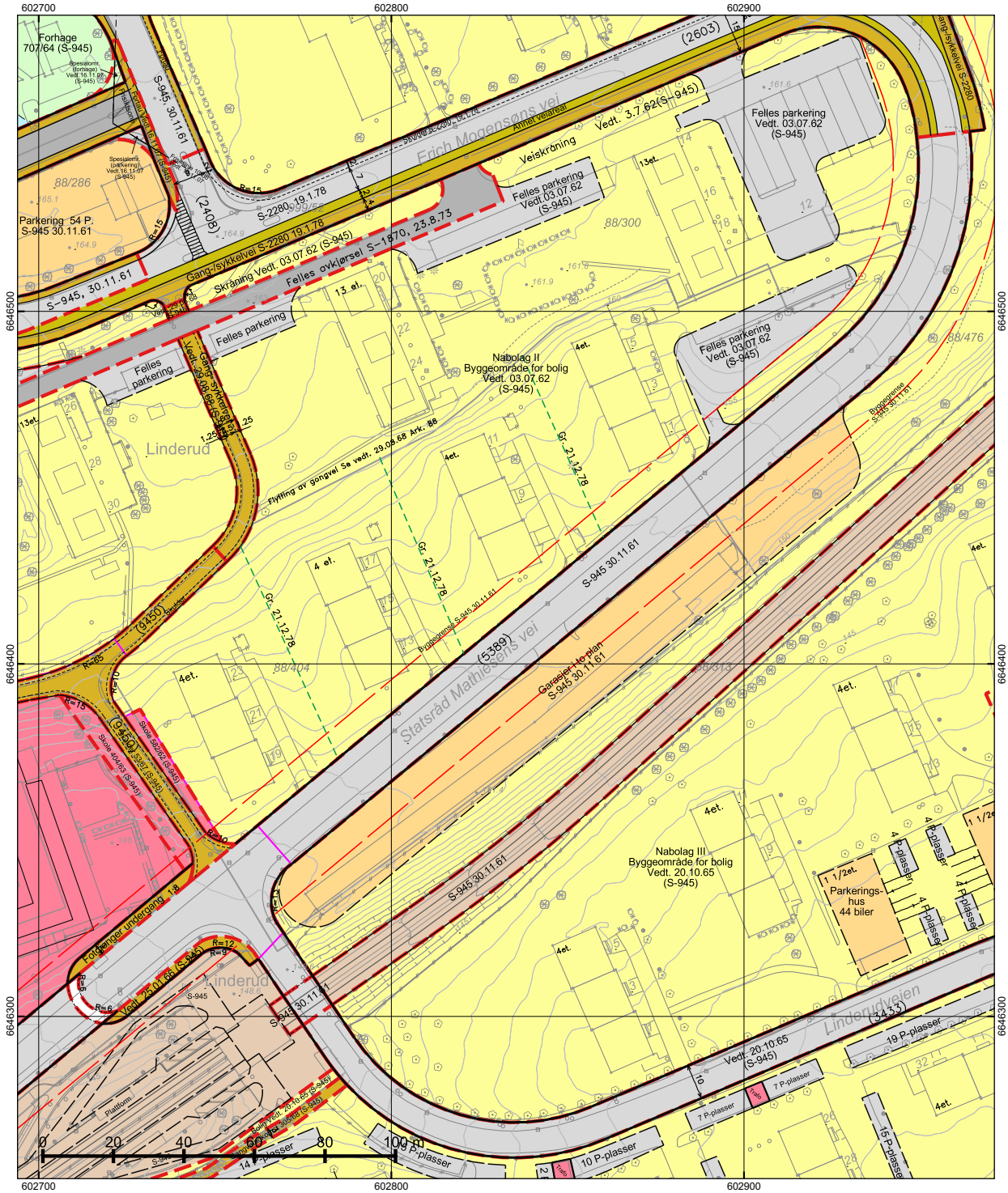
På generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Hver sak avgjøres med alminnelig flertall, jfr. dog § 12.

§ 11.

Lagets forretninger ledes av et styre bestående av styreleder samt 3 styremedlemmer. Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

§ 12.

Endring av disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
Oppløsning av laget kan bare skje med 2/3 flertall av samtlige andelseiere.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

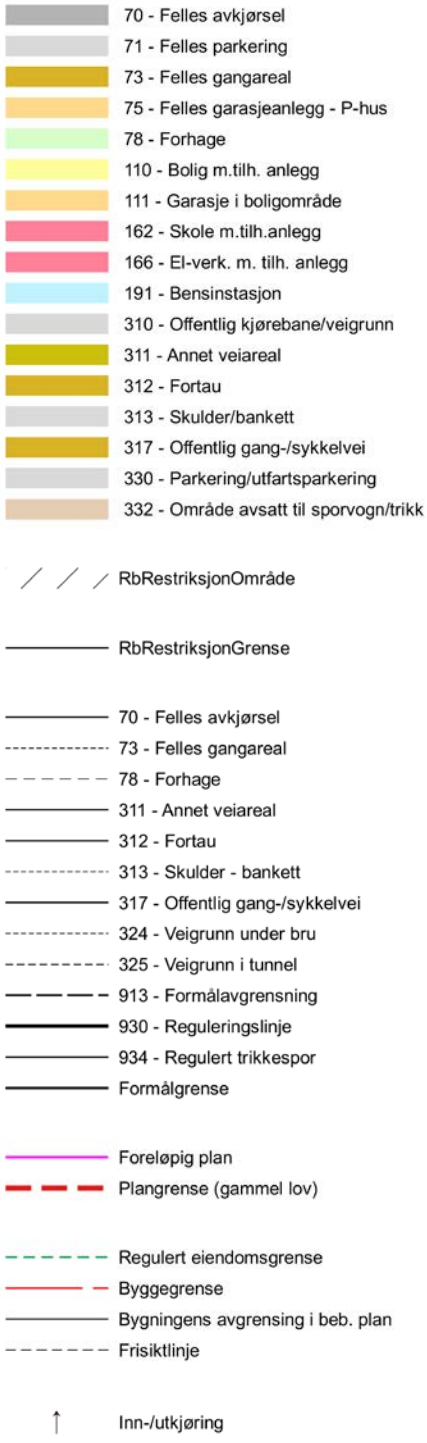
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

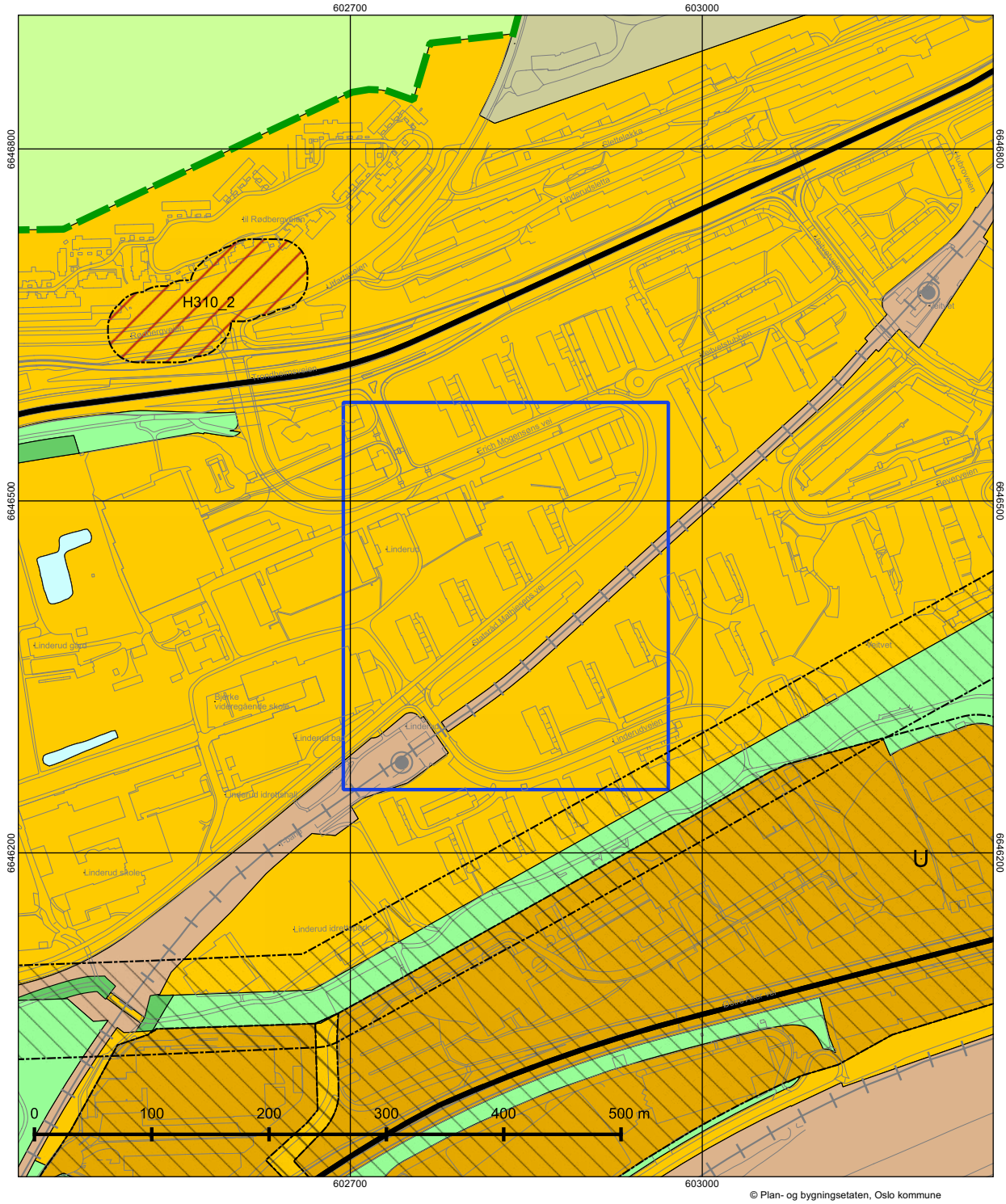
PlottID/Best.nr: 163608/ 86540654
Deres ref.:
Adresse: Statsråd Mathiesens vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/404

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163608/86540654
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 21.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113579-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 3	Eiendom:	88/404
Tiltakshaver:	Edwin Jeyasingam Pavilupillai	Adresse:	Rådyrlia 4, 1270 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STATSRÅD MATHIESENS VEI 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Edwin Jeyasingam Pavilupillai, Rådyrlia 4, 1270 OSLO, nilaniedwin10@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 23.4.7

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens bruk: Boligblokk.

Byggherre: Statsfunksjonærenes Boligbyggelag, v/Kreditkassens Eiendomsavdeling Hegdehaugsveien 31, Oslo 1.

Ansvarshavende: Ark. F.S. Platou, Rådhusgaten 23, Oslo 1.

Rørm. Josef Andresen, Bernh.Getz gate 3, Oslo 1.

Gnr. 83. bnr. 300. Statsråd Mathiesens vei 1 - 5.

62/2290.

Avsluttende synsforretning 7.2.75.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe stridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av tæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

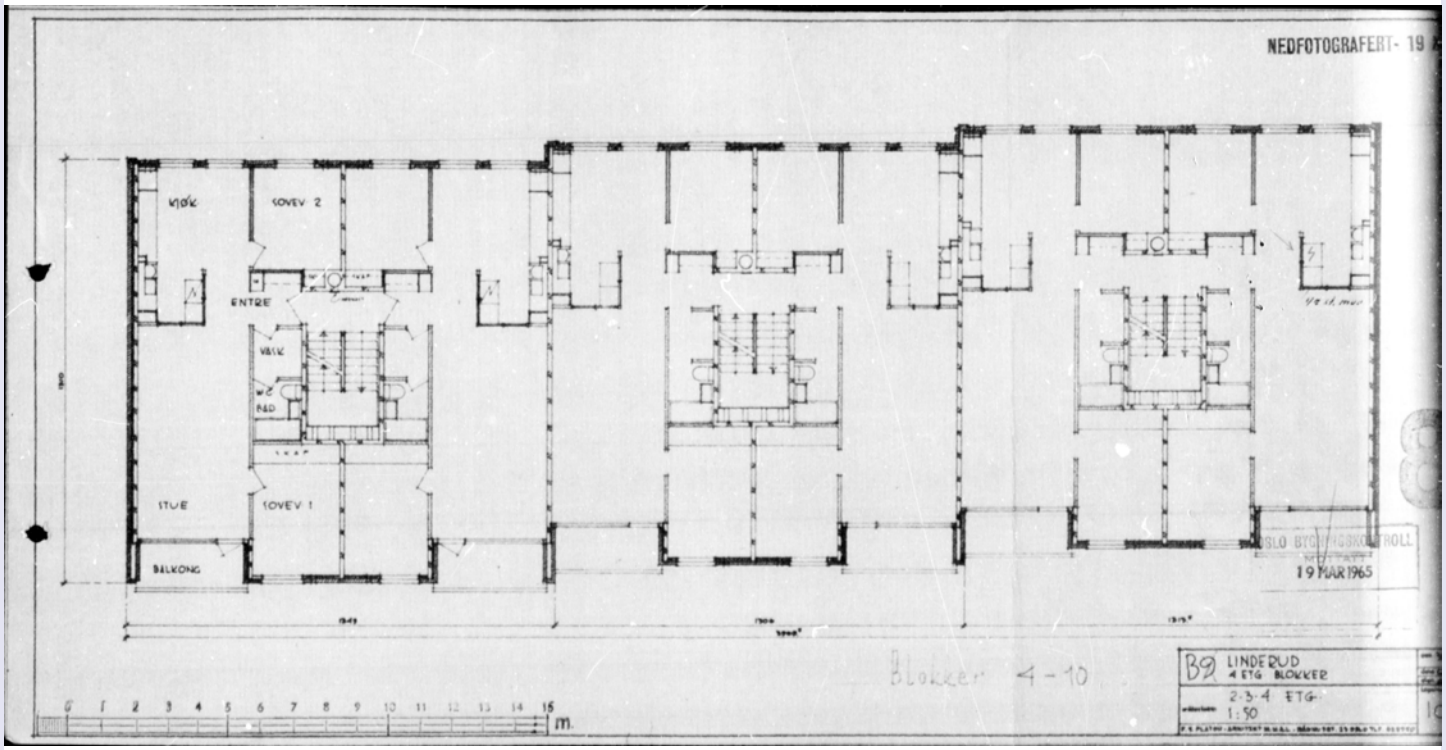
For bygningssjefen.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

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

SKI. C/S. 4800. ANDVORD. 2260570. –


NEDFOTOGRAFERT- 19
KJØK
SOVEV 2
ENTRE
VASK
WC
BAD
STUE
SOVEV 1
BALKONG
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAR 1965
Blokker 4-10
B2 LINDERUD
4 ETG BLOKKER
2-3-4 ETG
1:50
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Statsråd Mathiesens vei 3, 0594 OSLO
Gnr 88, bnr 404, snr 93, , i Boligsameiet Linderud III med orgnr.: 971285877 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6018260193

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6018260193
Sist oppdatert 09.10.2026

Sahel Saraj
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 481 26 192
E-post: sahel.saraj@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet