

Lunden 47A

LUNDEN/ VOLLEBEKK

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 77/85 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Lunden 47A

Moderne og lys 4-roms ende- familieleilighet over 2 plan med egen inngang. To solrike uteplasser. To bad. Garasjeplass med lader.

Adresse	Lunden 47A 0598 OSLO
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 164 440,-
Totalpris	Kr 6 664 440,-
Fellesutgifter	Kr 5 027,-
BRA-i/BRA Total	77/85 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2020
Soverom	3
Etasje	1

Er du ute etter leilighet med egen inngang og "rekkehusfølelsen"?
Velkommen!

Sitat selger: "Vi har stortrives både i leiligheten og i området. Om sommeren er det ekstra hyggelig med markterrassen. Fra den kommer man rett ut til bilfritt og barnevennlig område med lekeplasser og sittegrupper. Veldig barnevennlig her".

- Moderne familiebolig fra 2020
- Smart og gjennomgående planløsning over to plan
- To markterrasser, her kan du nyte både morgen- og ettermiddag/kveldssol
- Bad i begge etasjer
- Garasjeplass med el-lader i lukket anlegg
- Sykkelpod i kjeller
- Kjellerbod på 8 kvm
- Fjernvarme (fyring og varmtvann), TV & internett er inkludert i felleskostnadene

Her bor du i barnevennlige omgivelser med gangavstand til både barnehager, skoler og flere dagligvareforretninger.

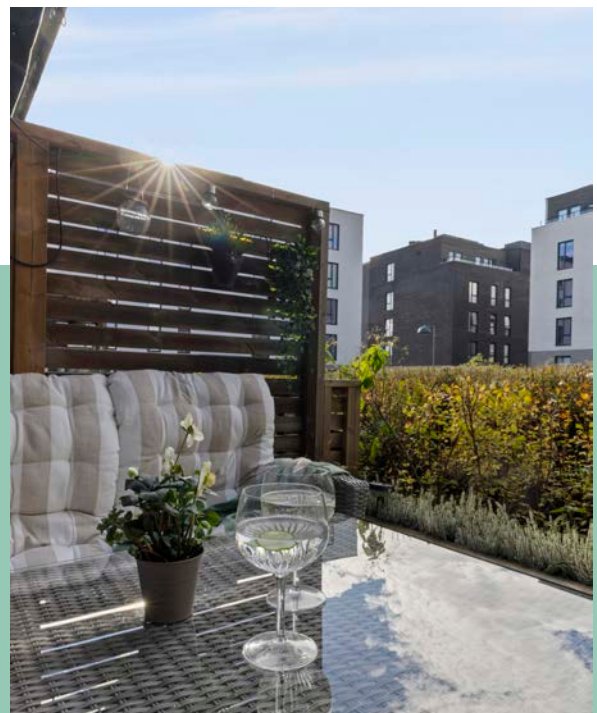
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	32
Nøkkelinformasjon	38
Vedlegg	57
Budgivning	112

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

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

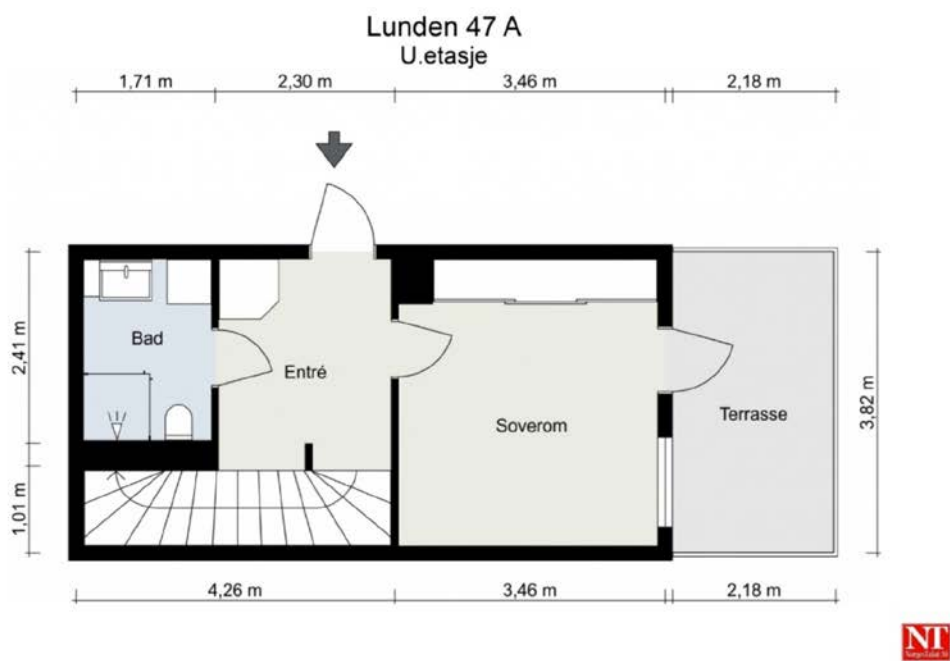
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



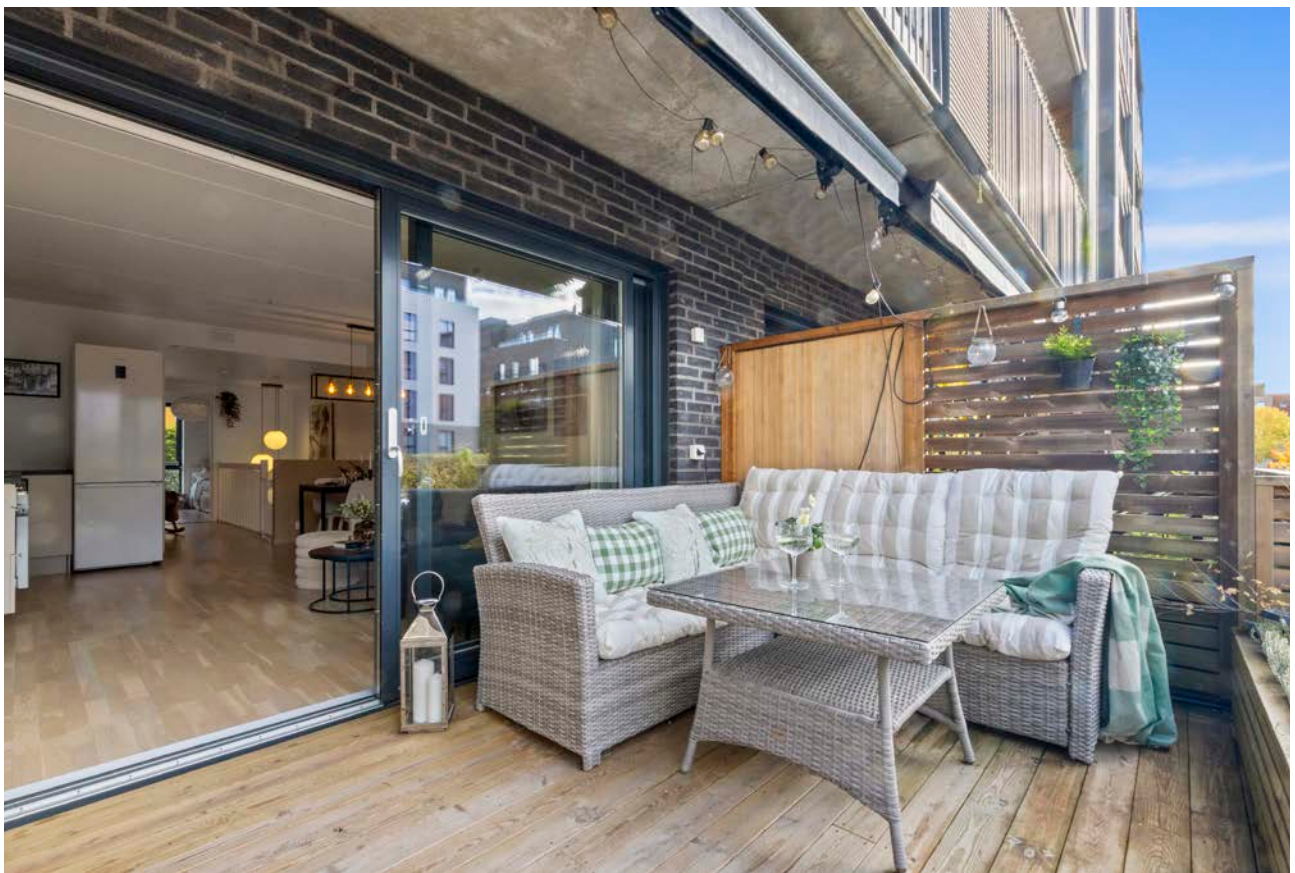
TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

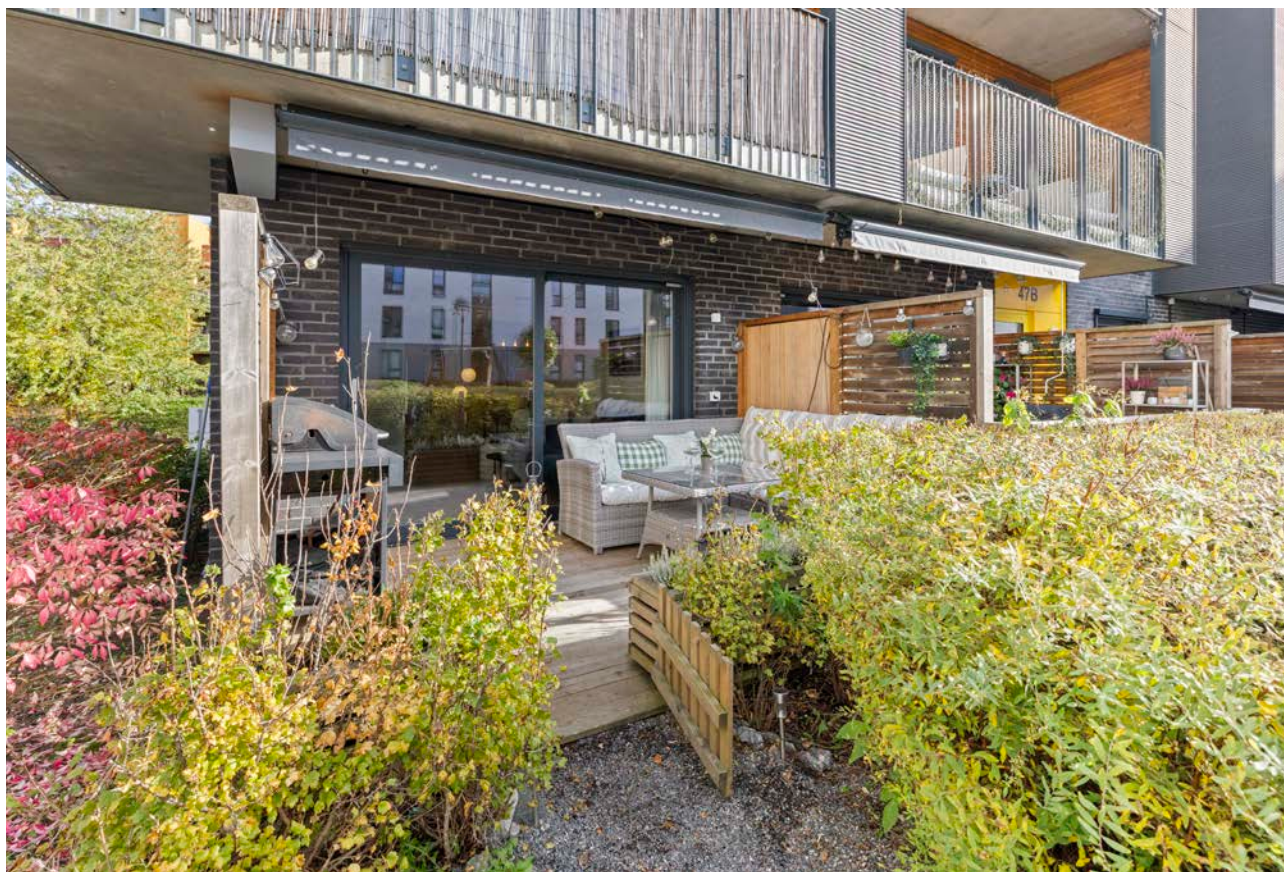








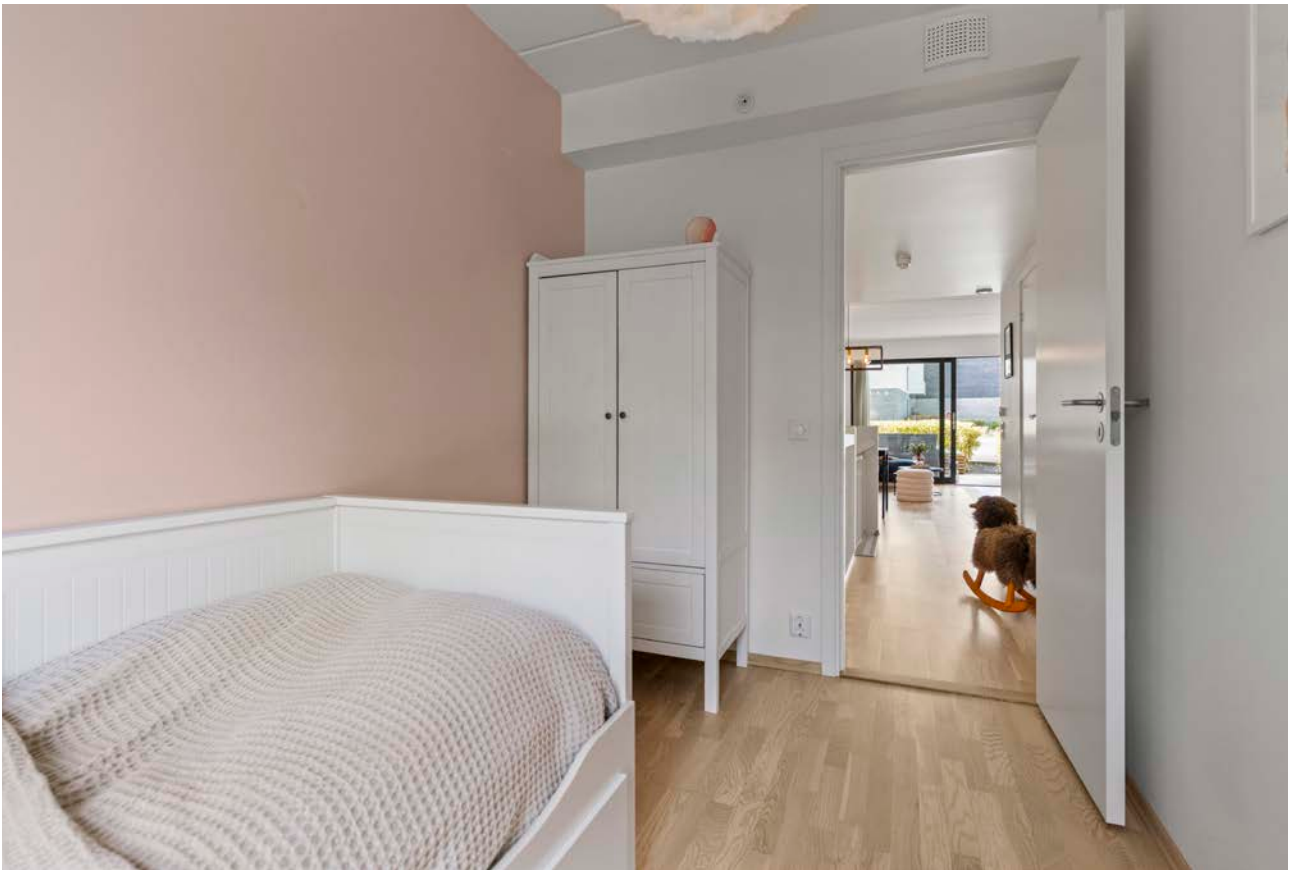




Fra markterrassen kommer man rett ut til bilfritt og barnevennlig område med lekeplasser og sittegrupper.











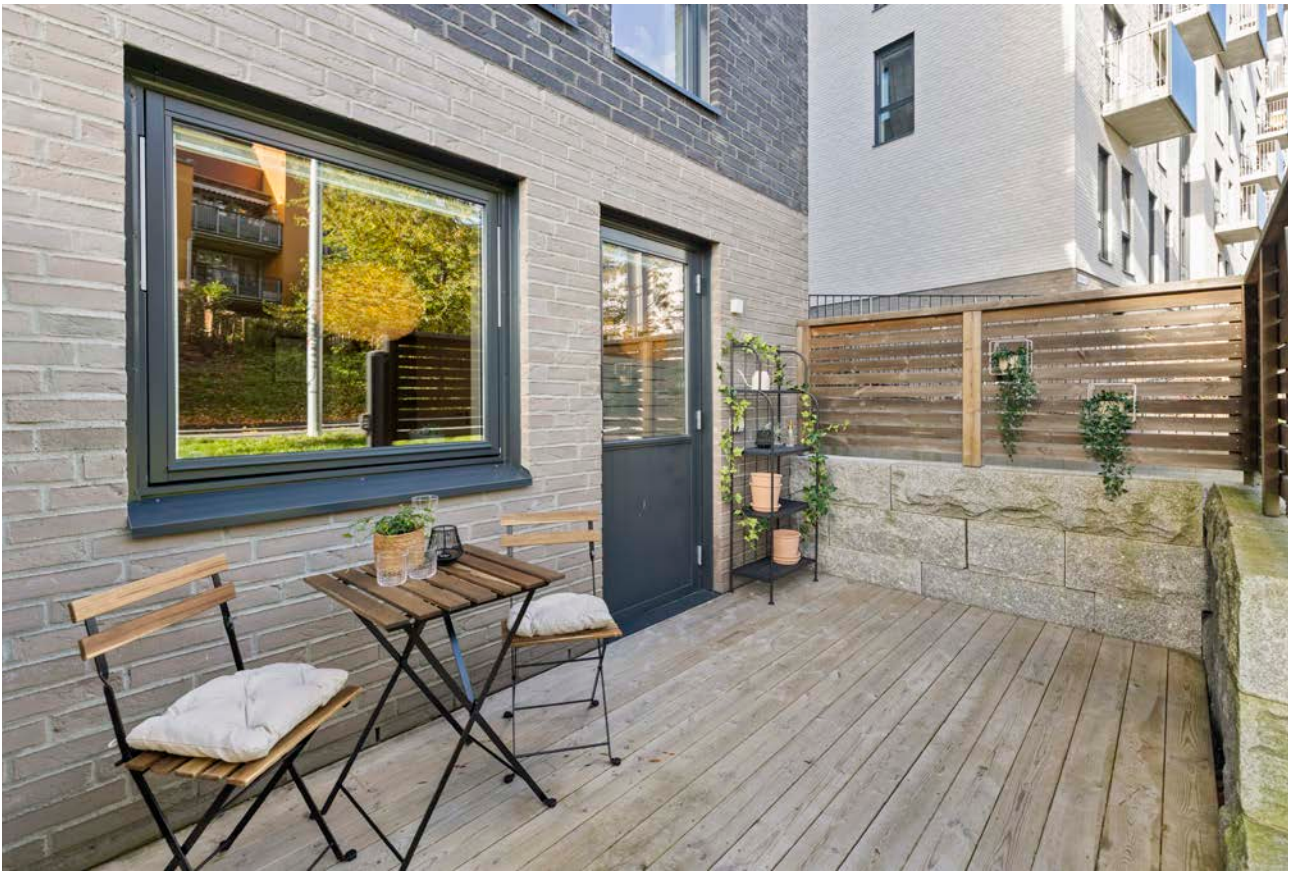


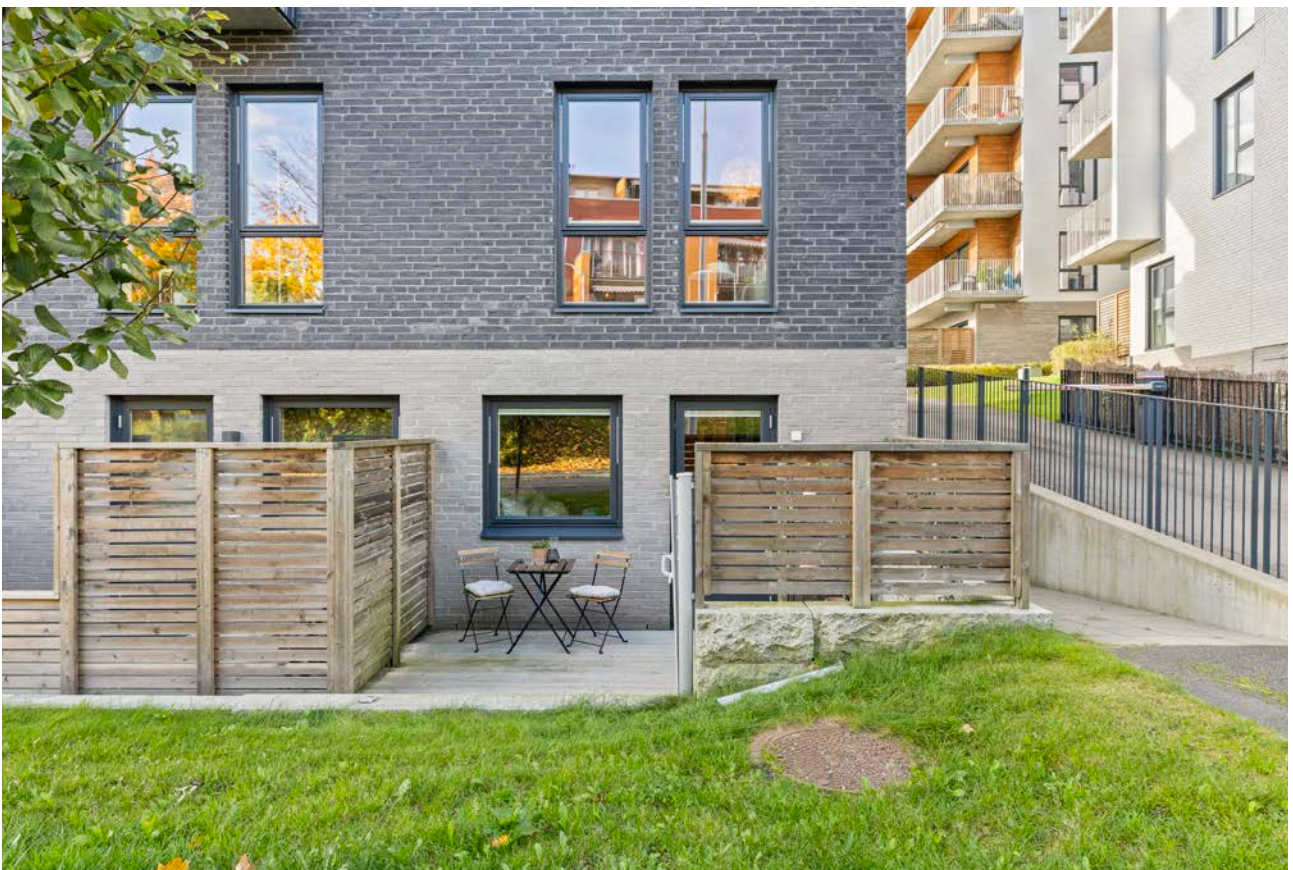
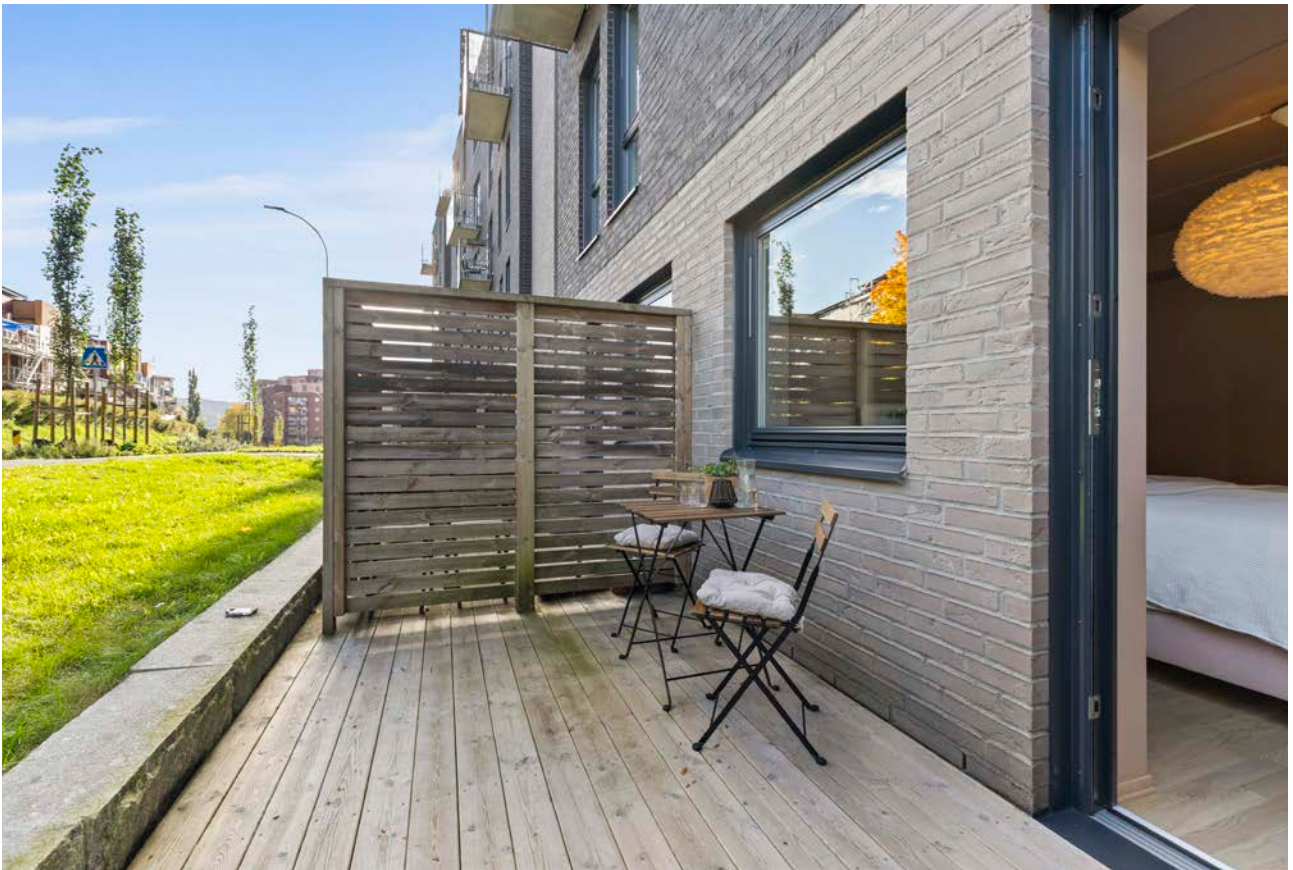


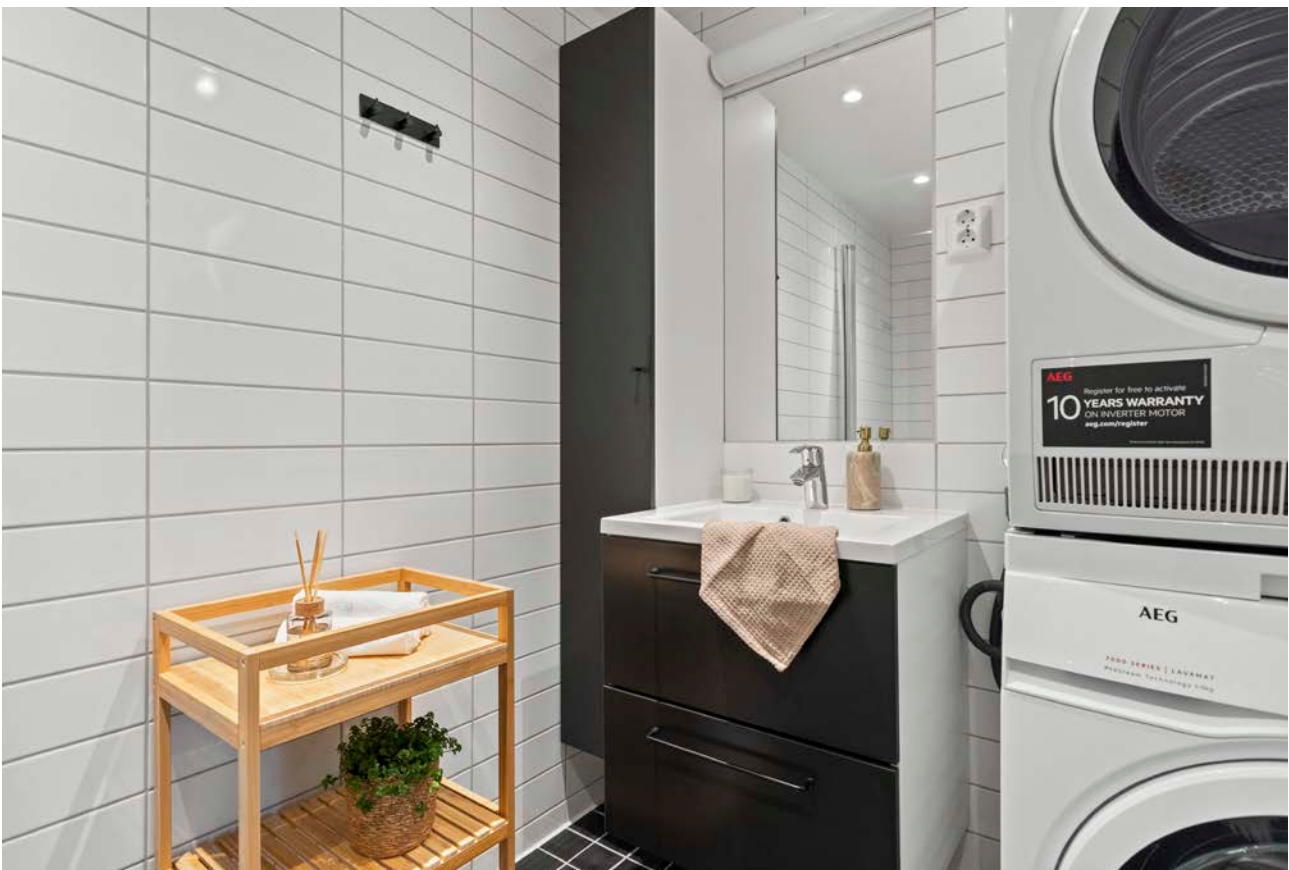








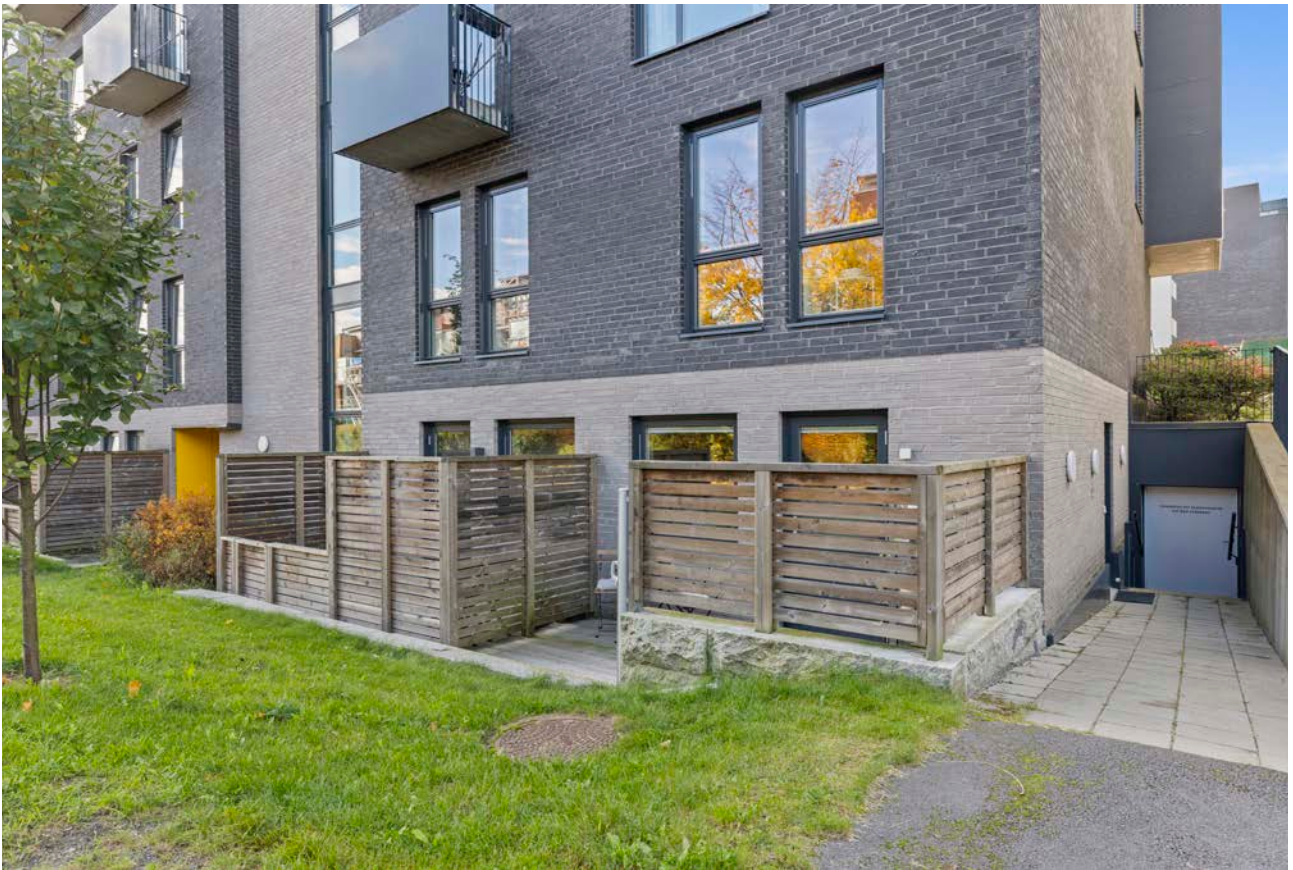


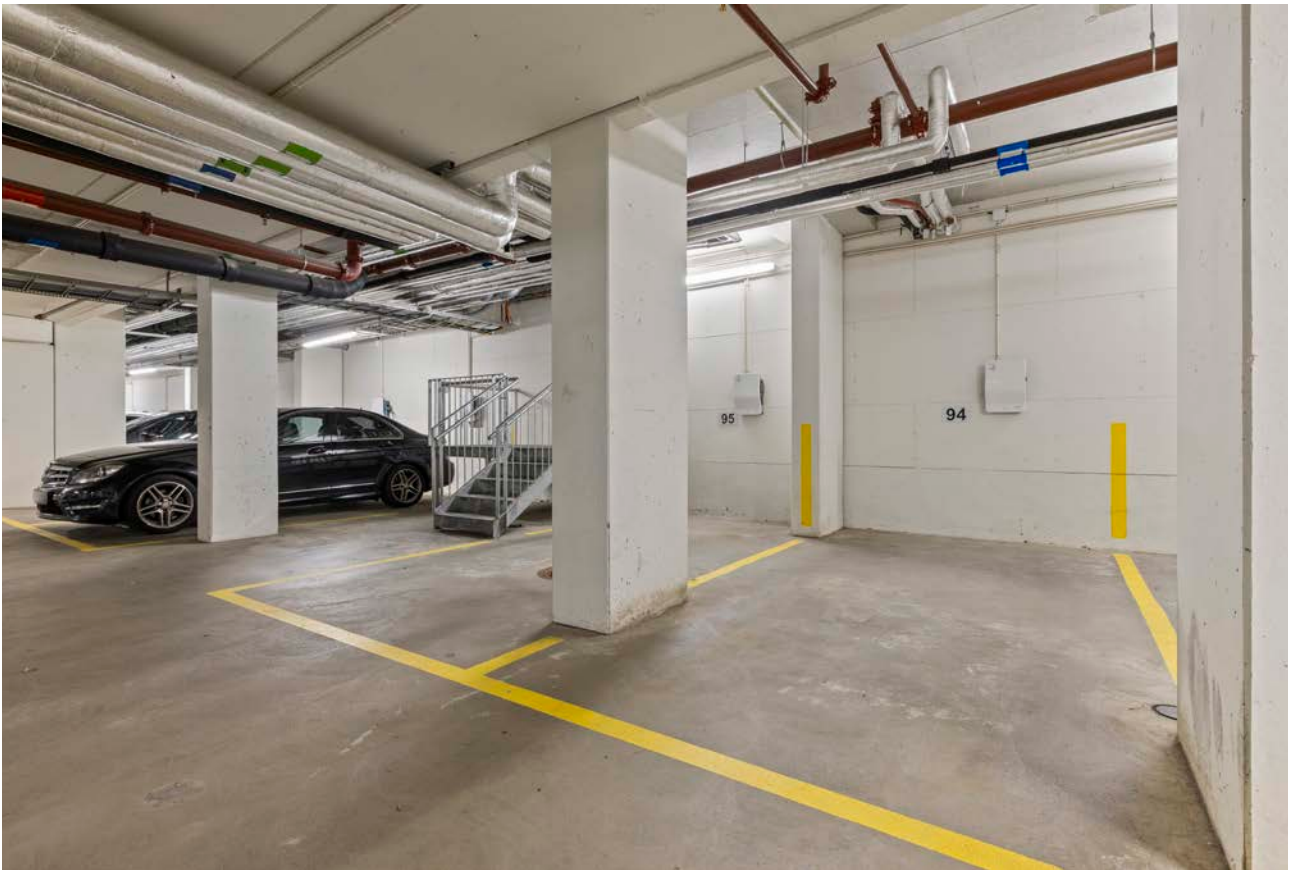
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Dette er et meget sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Leiligheten ligger også nært Bjerkedalen park som er en skjult perle hvor kommunen har satset stort. Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekafé, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid. Parken har allerede rukket å sikre seg flere høythengende priser. I 2016 ble parken kåret til "Norges beste uterom" og i 2016 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne!

Området fikk i 2017 en ny barne- og ungdomsskole (Vollebekk skole). Dagligvarebutikker som Rema1000, Kiwi og Meny i gangavstand fra boligen. Kort vei til Linderud senter med 60 butikker og alt av servicetilbud. På Økern er det også store planer for framtidig byutvikling. For den treningssglade finnes Feel24 Brobekk/Vollebekk, Fitness24Seven på Bjerke, SATS på Linderud og uendelige trenings- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka med blant annet Grefsenkleiva, Trollvann, Linderudkollen og Lilloseter.

Kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannsstua og mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre offentlige uteområder. Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall.

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

Vollebekk har i mange år vært kjent som et industriområde, men har de siste årene gjennomgått en omfattende transformasjon. En utvikling som er planlagt å fortsette i årene som kommer. Det er planlagt bygget ca. 1000 nye boliger, med tilhørende servicetilbud. Det er etablert et bytorg som er blitt et eget samlingssted i boligområdet.





Leiligheten ligger også nært Bjerkedalen park som er en skjult perle hvor kommunen har satset stort.



Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekafé, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid.



I 2016 ble parken kåret til "Norges beste uterom" og i 2016 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne!



Kort vei til Linderud senter med 60 butikker og alt av servicetilbud.

Nabolagsprofil

Lunden 47A - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Linne hotell Linje 60	2 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.2 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	4 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	21 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	21 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

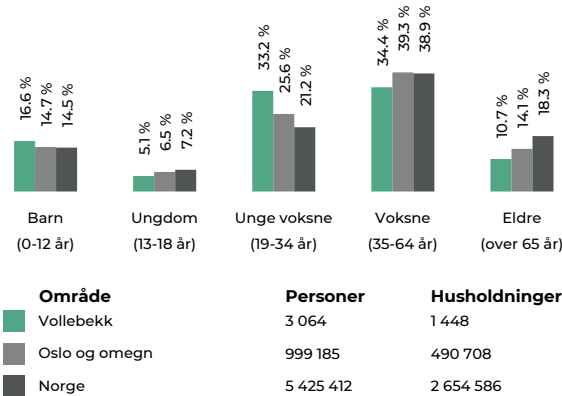
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	2 min 0.1 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Brobekk	4 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

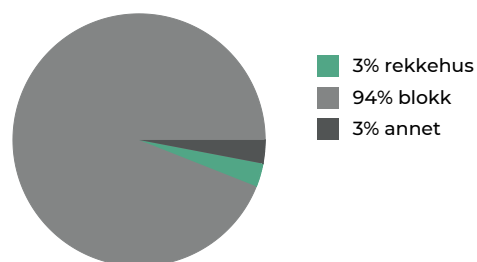
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

🏠 Vollebekkveien skole	2 min 🚶
Ballspill, friidrett	0.1 km
🏠 Linderud idrettsplass	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km
🏊 SATS Linderud	14 min 🚶
🏊 Feel24 Økern Brobekk	14 min 🚶

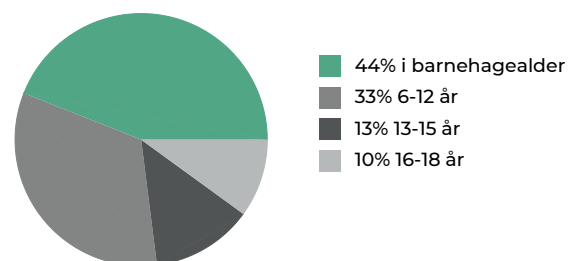
Boligmasse



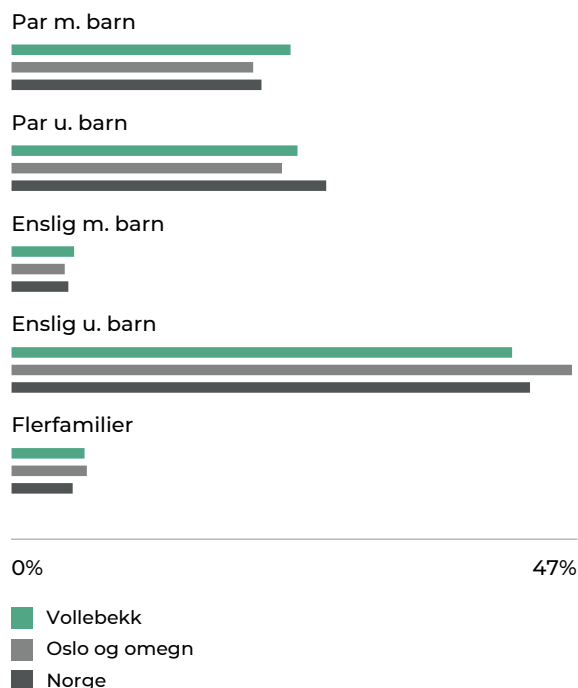
Varer/Tjenester

🏠 Linderud Senter	13 min 🚶
🏠 Vitusapotek Vollebekk	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

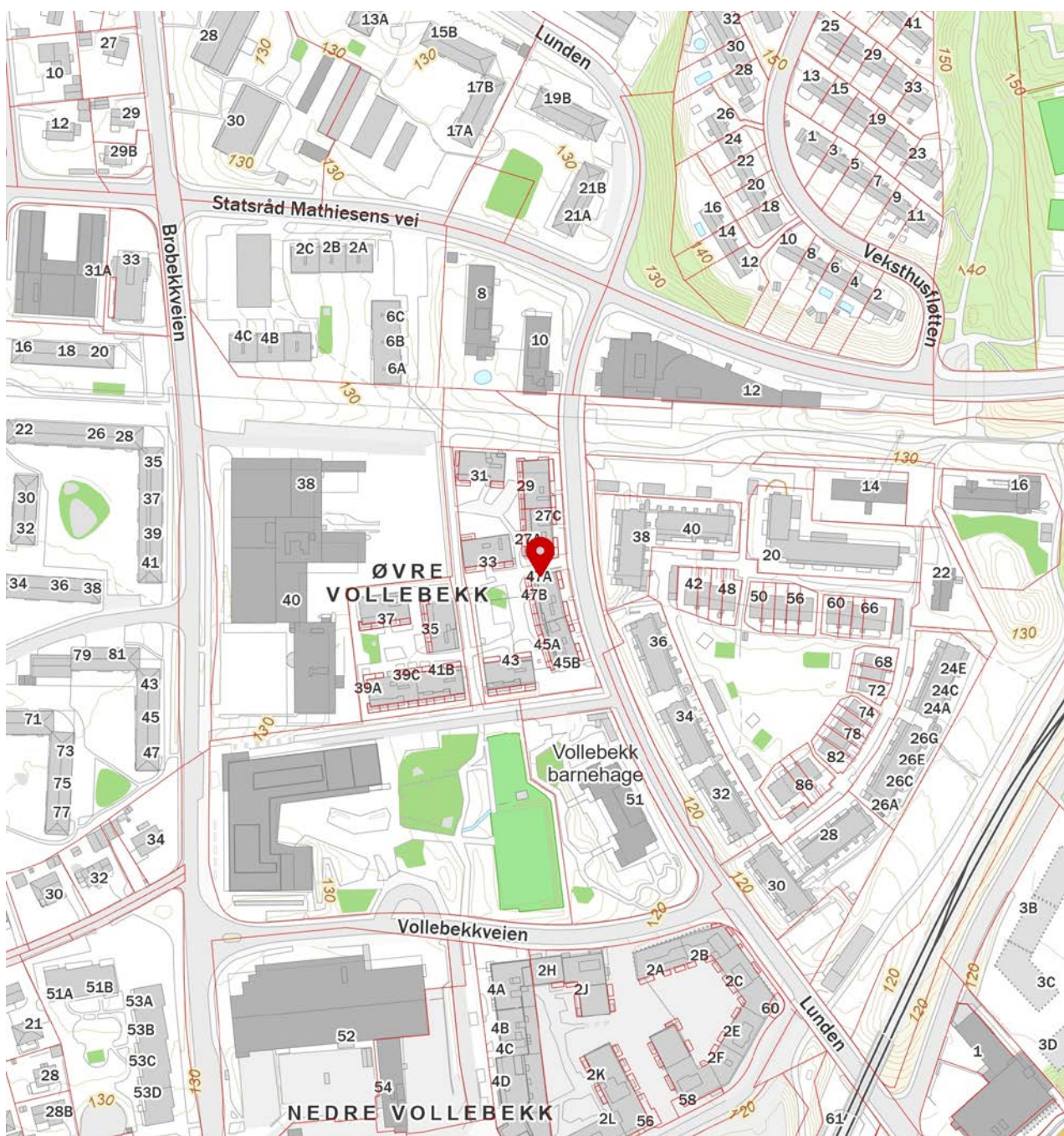
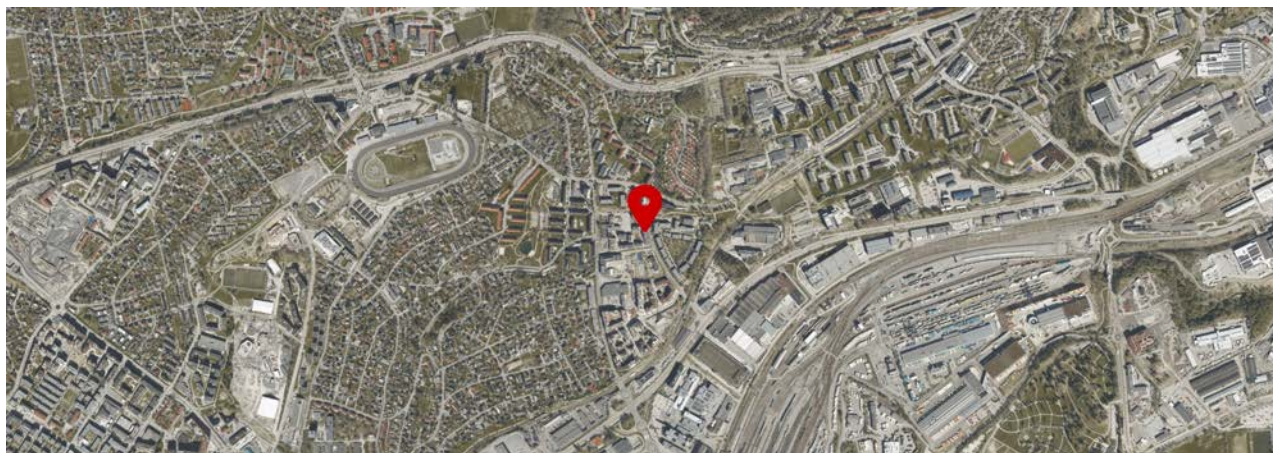


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lunden 47A, 0598 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0066/25

SELGER

Märta Victoria Gruen Østerstrøm
Sebastian Matei Hovind

MATRIKKE

Gårdsnummer 123, bruksnummer 4, seksjonsnummer 130, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 123, bruksnummer 1405, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Lunden 27-47 med orgnr.: 923745483 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

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

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på 2985 kWh for 2025.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 8.627 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, gressplen, trær,

pyrdbusker og diverse beplantning. Sittegrupper og lekeområde.

SOLFORHOLD

Morgensol på veranda u.etg. og ettermiddags- og kveldssol på veranda i 1.etg. Dette i følge selger på mail 23.01-2026.

SAMEIEBRØK

74/12351

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.10.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang - Byggeår: 2020.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrasedører i tre.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1 etg: Markterrasse utenfor stue i treverk. Størrelse ca. 11 kvm inkl blomsterkasser. Uetg: Markterrasse utenfor soverom i treverk. Størrelse ca. 9 kvm. Det bemerkes minimal høydeforskjell fra nivå terrassegulv til nivå gulv inne og til underkant terrasedør- på terrasse mot vei.

Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skyvedørsgarderobe på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på kjellervegger på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge baderomshimlinger med stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap i et soverom, 1 etg.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre.

Branntekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan

føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Elektriker har byttet vanlige lysbrytere til dimmere på soverommene, kjøkken/stue og trappeoppgang. Utført av: SDS Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?. Ja. Ladeboks på parkeringsplassen i garasjeanlegget..

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2023: Opplegg av lampe i trapp. Byttet fra brytere til dimmere i 3 soverom + 2 stk i stue. Feilsøking på kortslutning i soverom.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

Vedlikeholdsplan er under utarbeidelse. Dette i følge selger på mail 23.01-2026.

Byggeår: 2020

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig bebyggelse iht. reguleringsplan s-4862, datert 11.11.2015 For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse.

Pågående byggesaker:

Lunden 28 og 30 - innglassing av balkonger. Saksnummer: 202515593.

Midtveien 58 - 60 - Innredning av næringslokaler. Saksnummer: 202513462. Siste dok. 20.01.2026.

Vollebekkveien 2 A-G - midtveien 58 - 60 - Oppføring av boligblokk - Hus 4 og 5 med felles underjordisk garasjeanlegg. Saksnummer: 202508982. Siste dok. 18.11.2025.

Vollebekkveien 4 A-H - oppføring av boligblokk - Hus A-D - Felt D1. Saksnummer: 202509328.

Bymiljøetaten skal oppgradere Refstadveien for å skape en mer attraktiv og trafikksikker bygate. Refstadveien planlegges oppgradert slik at veien er tilpasset den pågående utviklingen av Bjerke til et mer bymessig område. Oppgraderingen skal gi en attraktiv og trafikksikker gate, med nok areal for alle trafikantgrupper, grønstruktur og kollektivtrafikken. Arbeidet med strekningen Årvollveien/Bjerkekrysset frem til krysset Refstadveien/Økernveien skal ende opp i et planforslag. Det tas sikte på å oversende planforslaget til Plan- og bygningsetaten

våren 2026. Forventet anleggsgjennomføring er flere år frem i tid. Forventet gjennomføring er 2028/2029, men dette tidspunktet er usikkert.

Reguleringsbestemmelser og kommuneplan kan ses ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameiet har avtale med Altibox/Vikenfiber for TV og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en garasjeplass med el-lader merket nr. 94. Det faktureres kr. 171,- hver mnd for garasjeplassen.

Sameiet har egen gjesteparkering like utenfor bygningene. Det er fem gjesteparkeringsplassen. Plassene er merket og tilgjengelige for besøkende etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

I garasjekjelleren er det en egen sykkelbod. I tillegg står det flere sykkelstativer i selve garasjen.

Sameiet er medeier av garasjeanlegget sammen med Sameiet Lunden 29. Dette er en egen anleggseiendom med gnr 123 bnr 1405. Sameiet Lunden 27-47 ideelle eierandel utgjør 12351/14065. Garasjeplasser kan kun selges til seksjonseier i Sameiet Lunden 29 internt og Sameiet Lunden 27-47 internt.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Enhver overføring eller bortleie av en seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.01.2021.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

RADONMÅLING

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. og underetasje, og inneholder:

1.etasje: Stue/kjøkken, trapperom, bad, soverom, soverom 2

Terrasse i 1.etasje på 10 kvm.

- 1etg: Takhøyde stue 246 cm.

Underetasje: Entré, bad, soverom, trapperom

Terrasse i underetasjen på 9 kvm.

- Uetg: Takhøyde entre 220 cm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8 kvm, mrk. 74 og det medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 94 med el.billader.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Leiligheten ligger skjermet og fint til på området og gir den gode rekkehusfølelsen med egen inngang fra bakkeplan, solrike uteplasser, to bad og fin planløsning. Leiligheten har egenskaper som vannbåren varme, balansert ventilasjon, garasjeplass med el-lader og to solrike uteplasser.

EL-ANELEGG: Opplegg av lampe i trapp. Byttet fra brytere til dimmere i 3 soverom + 2 stk i stue. Utført 2023 av SDS Elektro AS.

Fellesbrannvarslingsanleggforbygget.

UNDERETASJEN- EGEN INNGANG

ENTRÉ

Fra privat og egen dør på siden av bygget kommer du inn i leiligheten. Det første som møter deg her er en romslig og lys entré hvor det er god plass til garderobeløsning.

- Automatsikringer med skap i entre.

BAD/WC

Badet i underetasjen er av god størrelse og er utstyrt med toalett, servant, dushjørne og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er balansert ventilasjon.

SOVEROM 1

Soverommet fremstår delikat og romslig med lune fargevalg. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og stor skyvedørsgarderobe.

TERRASSE

Fra soverommet er det utgang til den ene av leilighetens to markterrasser i treverk. Størrelse ca. 9 kvm. Her kan man ta med kaffekoppen/frokosten og nyte solen fra soloppgang.

TRAPP OPP TIL 1.ETASJE.

Boligen har pigmentlakkert tretrapper med teppeneser.

- Opplegg av lampe i trapp i 2023.

1.ETASJE

KJØKKEN/STUE

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som gir et sosialt og hyggelig allrom. Rommets utforming gir mulighet for sofa med tilhørende møblelement og spisegruppe. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Boligen er godt tilpasset sosialt liv.

TERRASSE

Fra stuen er det utgang til leilighetens andre markterrasse i treverk. Terrassen er romslig og det er god plass til både utemøblement, grill og annet utemøblement. Størrelse ca. 11 kvm inkl blomsterkasser. Markterrassen er skilt fra fellesområdet med port som enkelt kan åpnes og lukkes. Her kommer man rett ut til bilfritt og barnevennlig område med lekeplasser og sittegrupper.

BAD/WC

Leiligheten har et bad i hver etasje. Dette badet er utstyrt med dushjørne, servant og toalett. Utmerket som gjestebad. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er balansert ventilasjon.

TO SOVEROM

I denne etasjen er det to soverom. Disse er fint plassert og oppleves som 2. etasje fra vinduene. Passer utmerket som både gjesterom, barnerom eller kontor.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.

Vegger: malte flater.

Himling: Malte plater.

VENTILASJON

Boligen har balansert ventilasjon.

HVITEVARER

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 30 m² Entré, bad, soverom, trapperom.

Kjeller

BRA-e: 8 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 8 kvm. Mrk. 74.

1. etasje

BRA-i: 47 m² Stue/kjøkken, trapperom, bad, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

9 m² Terrasse1. etasje

10 m² Terasse

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelparkering, garasjeanlegg og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 027,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fjernvarme (Fyring og varmtvann), TV og bredbånd, kommunale avgifter, forretningsfører, bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, styrehonorar, etc.

Herav:

Felleskostnader brøk: 4 101,-

TV/bredbånd: 434,-

Felleskostnader likt: 492,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 514 389,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 057 554,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 6 500 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 162 500,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-
- Eierskifte garasje plass: kr. 850,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer og avgifter: Kr. 6 664 440,-

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/123/4/130:

04.09.1930 - Dokumentnr: 900904 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900919 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1946 - Dokumentnr: 900063 - Erklæring/avtale

BEST OM VEG

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1961 - Dokumentnr: 10993 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1961 - Dokumentnr: 14913 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1964 - Dokumentnr: 16022 - Erklæring/avtale
ANG. MAKESKIFTE MELLOM D.E. OG BNR 678 M.F.L. BEST.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1964 - Dokumentnr: 16024 - Erklæring/avtale
VEDR MAKESKIFTE AV NÆRMERE ANGITTE AREALER BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1965 - Dokumentnr: 10332 - Erklæring/avtale
TILL TIL UTSKILLELSE OG BEBYGGELSE M.V.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1965 - Dokumentnr: 16946 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1966 - Dokumentnr: 10456 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1967 - Dokumentnr: 474 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1967 - Dokumentnr: 7094 - Erklæring/avtale
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1983 - Dokumentnr: 3950 - Erklæring/avtale
VEDR FELLES SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2016 - Dokumentnr: 924705 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om kabelanlegg med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1697223 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3508
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2018 - Dokumentnr: 1702417 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1405
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 63 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til drift og vedlikehold på hverandres eiendommer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2019 - Dokumentnr: 1162200 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 130
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 74/12351

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nu

POLISENUMMER

2172857

OM SAMEIET

Sameiet Lunden 27-47 består av 177 seksjoner med adressene:

Lunden 27 A, B og C
Lunden 31
Lunden 33
Lunden 35
Lunden 37
Lunden 39 A, B og C
Lunden 41 A, B og C
Lunden 43
Lunden 45 A, B og C
Lunden 47 A og B

Sameiet har en Facebook-gruppe hvor beboere kan dele informasjon og stille spørsmål til hverandre.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning.

Sameiet eier sammen med Sameiet Lunden 29 (gnr. 123, bnr. 1406) et felles underjordisk garasjeanlegg, som er fradelt som en egen anleggseiendom, med gnr. 123, bnr. 1405 i Oslo ("Garasjeanlegget"). Sameiets ideelle eierandel i Garasjeanlegget utgjør 12351/14065, mens Sameiet Lunden 29's ideelle eierandel utgjør 1714/14065. Hvert av boligsameiene disponerer eksklusive arealer med parkeringsplasser og boder, som angitt i bilag 1. Øvrig areal er til felles bruk. Kostnader til felles drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, fordeles mellom de to boligsameiene etter sameienes eierandeler. Bruken, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget er nærmere regulert av en egen sameieavtale og vedtekter for Garasjeanlegget ("Garasjevedtektene"), hvor det fremgår at Garasjeanlegget driftes av Sameiet.

Siste gang styret registrerte skadedyr i gården var rotter utenfor bygningene i 2024/2025. Anticimex har gjennomført behandling, og forebyggende tiltak pågår.

Send en melding til styret på Vibbo med tema "Ringeklokker og navnelister" dersom du ønsker at ditt navn skal være skjult.

Beboere skal sørge for at postkasse er merket med skilt som er i tråd med Postens postkasseskilt "Postkasseskilt stort, Hvit". Disse bestilles på Posten.no ved innflytting. Posten gir også ut gratis postkasseskilt hvis du melder adresseendring og registrerer deg hos Postens Flyttehjelp.

Det er egne fysiske nøkler til egen inngangsdør og postkasse.

Fysiske nøkkelbrikker gir tilgang til fellesdørene inn til egen oppgang, samt til garasje og bod. Hver enhet ble tildelt tre nøkkelbrikker ved første innflytting. Hvis du har kjøpt brukt og mottatt færre enn tre nøkler, ønsker vi at du tar kontakt med styret når tilgangen din til Vibbo er klar slik at vi kan sjekke om disse er blitt deaktivert. I tillegg kan fellesdører fra uteområder/garasjeanlegg inn til de ulike oppgangene åpnes med OBOS-nøkkel.

Ved kjøp av leilighet skal tidligere eier gi deg tilgang til Viscenario hvor det finnes FDV-dokumentasjon for leiligheten.

Det er satt opp kameraovervåking på utvalgte fellesområder, disse er tydelig skiltet.

Styrets arbeid i 2024

Gjennom 2024 har styret jobbet med en rekke små og store prosjekter, med mål om å forenkle hverdagen for beboerne og sikre en mer effektiv samhandling med våre leverandører.

Økningen i felleskostnader har bidratt til at sameiet nå har noe mer egenkapital. Styret vurderer dette som positivt, særlig med tanke på usikkerheten knyttet til videre prisvekst, utvikling i energikostnader og fremtidige vedlikeholdsbehov i forbindelse med garantiutløp.

Styret har i 2024 videreført samarbeidet med Vaktmester Andersen, og opprettholdt en effektiv arbeidsform der vaktmester har ansvar for å håndtere mindre feil og avvik i sameiet. Vaktmester opererer i stor grad selvstendig og innhenter fagkyndig bistand ved behov, for eksempel innen elektro, lås og dører eller avfallshåndtering, uten at styret må følge opp hvert enkelt tilfelle. Dette har bidratt til en mer effektiv bruk av styrets tid.

Den inngåtte grøntavtalen med Vaktmester Andersen er videreført og justert, og innebærer en grundig gjennomgang av sameiets uteområder to ganger i året, i tillegg til ordinært vedlikehold gjennom sommerhalvåret. Til tross for dette utgjør koordinering av løpende oppgaver og felles tiltak fortsatt en betydelig del av styrets arbeid. I 2024 er det også gjort en oppdatering av brøyteplanen, samt en tydeliggjøring av forventningene til brøyting og strøing i vinterhalvåret.

Vi har gjennomført to vellykkede dugnader – én dugnad på våren og én på høsten, begge med godt oppmøte og godt arbeid. Etter innspill fra flere ble disse arrangert på hverdager i stedet for i helgen, noe styret kommer til å fortsette med.

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret kan selge parkeringsplass nr. 88, som eies av sameiet, forutsatt at salgsprisen er minimum kr 400.000. Det har så langt ikke kommet inn bud som oppfyller dette kravet, og plassen er derfor ikke solgt.

I 2024 har det, i samarbeid med OBOS Prosjekt, blitt gjennomført tilstandsvurderinger av hele bygningsmassen og de tekniske installasjonene i sameiet.

På bakgrunn av disse vurderingene er det utarbeidet detaljerte rapporter som blant annet omfatter bygget generelt, samt kjeller, boder og garasje. I tillegg er tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, gulvvarme, brannalarmanlegg, nødlys og ledelys gjennomgått.

Rapportene påpeker en rekke avvik, samt forhold som må påregnes som fremtidig vedlikeholdsbehov. Dokumentasjonen er i sin helhet oversendt utbygger med krav om tilsvar, og styret har engasjert advokat for å

følge opp prosessen videre. Mer informasjon vil bli formidlet når utfallet foreligger.

Også i 2024 har ventilasjonsanlegget vært gjenstand for jevnlig oppfølging fra styret. Det har vært gjentatte utfordringer med temperaturavvik, stans og flere beboere har meldt om matlukt og annen sjenerende lukt som følger med friskluften inn i leilighetene. I tillegg har det vært episoder med driftsstans særlig i vinterhalvåret. følger opp saken i tett dialog med leverandør og servicepartner, og arbeider videre for å finne varige løsninger på problemene.

I løpet av 2024 har heisene i sameiet fått særlig oppmerksomhet. Det ble i løpet av året registrert totalt 43 heisstans. Enkelte heiser er mer utsatt enn andre, og årsaken til driftsavbruddene er ofte at grus og småstein hindrer heisdørene i å lukke seg korrekt. Styret har fulgt opp saken gjennom tett dialog med heisentreprenør, og heisene gjennomgår periodisk vedlikehold og kontroll for å sikre stabil drift og sikker bruk.

I løpet av 2024 er det gjennomført en rekke utbedringer og vedlikeholdstiltak på brannalarmanlegget for å sikre at det til enhver tid fungerer som det skal.

Det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget for å sikre forskriftsmessig drift og funksjon. Styret er kjent med det fortsatt er en del feilmeldinger. Dette skyldes ofte tilsmussing av detektorer, for eksempel som følge av støv eller matos. Det arbeides kontinuerlig med å redusere slike feilvarslinger, og flere røykdetektorer inne i leilighetene er blitt byttet ut, og øvrige deler av anlegget har fått nødvendig service.

Vi har også i 2024 jobbet mye med oppfølging av ladeanlegget i garasjen. Det har vært gjentakende problemer med ladestasjoner som slutter å fungere. Årsak og sammenheng er nå kartlagt og det vil i 2025 bli gjort forbedringer på anlegget. Tidligere har det vært en utfordring med å synliggjøre et godt regnskap for inntekter og kostnader knyttet til ladeanlegget. Det er i denne sammenheng gjort justeringer i betalingsmodellen, slik alle kostnader knyttet til strømforbruk på ladeanlegget dekkes opp av de som lader. Ladeanlegget går med en ørliten sum i pluss hver måned som er tiltenkt drift og vedlikehold av internettforbindelser og ladeinfrastruktur.

Som alle er kjent med er gate og fortau i Lunden i 2024 fått en oppgradering. Styret har i denne sammenheng hatt mye dialog og flere møter med entreprenør og Oslo kommune. Plenen på utsiden av våre bygg mot gata er det siste som står igjen å utbedre, for Oslo kommunes regning.

I løpet av 2024 har sameiet opplevd en økende utfordring med rotter. Både Anticimex og forsikringsselskapet er involvert, og tiltak for bekjempelse er iverksatt og pågår. Saken har medført betydelig arbeid fra både styret og enkelte beboere som er direkte berørt. Styret ønsker å rette en stor takk til de involverte for engasjement, tålmodighet og samarbeid i denne forbindelse.

Mot slutten av 2024 opplevde sameiet en markant nedgang i antall innbrudd og innbruddsforsøk. Tiltakene som ble vedtatt på forrige årsmøte der forsterket skallsikring med beslag på alle inngangsdører til bygget og inn til bodområdene inngikk, har hatt tydelig effekt og bidratt til økt trygghet for beboerne.

Styret ønsker å oppfordre beboerne til å ta initiativ til små og store tiltak som kan komme fellesskapet til gode. Det er mange gode ideer og behov som ikke alltid lar seg fange opp eller prioriteres av styret alene – men som med litt engasjement og samarbeid kan bli hyggelige bidrag til nærmiljøet vårt.

Dersom du har en idé, ønsker å ta ansvar for noe praktisk eller bare vil bidra med gjennomføring av en aktivitet, håper vi du tar kontakt. Julegrantenning er eksempel på en slik aktivitet. Sameiet har mulighet til å støtte slike tiltak økonomisk innenfor rimelige rammer.

Ingen større vedlikehold eller prosjekter er planlagt de neste årene. Det er lagt opp til et positivt resultat for 2025 på 125 000 NOK. Det er ikke tatt noen avgjørelse om felleskostnadene skal økes i 2026. Dette i følge vibbo datert 25.07.2025..

Megler har spurt styret om det er noen pågående eller fremtidige arbeider eller andre planlagte økninger i fellesgjeld eller felleskostnader, men har ikke mottatt svar pr. 24.01.2026.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Ingen lån registrert på sameiet.

ANDEL FORMUE

Kr. 32 323,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.649.509.

Budsjettet er basert på 1 % økning av felleskostnadene fordelt etter brøk. Fra 01.01.2025. Felleskostnader fordelt likt er budsjettet økt med 117,8% fra samme dato (fra kr. 246,- til kr. 536,- pr. seksjon pr. mnd). Andelen felleskostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne skal i henhold til vedtektene dekke forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte. Denne delen av felleskostnadene har ikke vært justert i henhold til kostnadene de siste årene. Derav den store økningen.

Kabel/TV økte med kr. 19,- den 01.02-2026.

Det er lagt opp til et positivt resultat for 2025 på 125 000 NOK.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i boligsameiet. Dyreeier må så langt det lar seg gjøre unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere. Beboere med hund forplikter seg til å påse at fellesområdene er fri for avføring. Beboere med hund og/eller utekatt forplikter seg til en ekstra dugnad hvert halvår hvor det plukkes avføring fra fellesområder. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00-19:00.
- Lørdager klokken 10:00-18:00.

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at:

- vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det er heller ikke tillatt å oppbevare søppel/avfall utenfor inngangsdør eller i trappeoppgang.

Postkasse er merket med skilt som er i tråd med Postens postkasseskilt. Disse bestilles på Posten.no ved innflytting.

Det er kun tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill på balkonger, terrasser og fellesarealer.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Hovedprinsippet er en mest mulig enhetlig fasade og styret skal etterstrebe innhenting av prisgunstige tilbud på relevante produkter.

Det er ikke tillatt å fastmonterte noe på eller i forbindelse med parkeringsplasser i garasjekjeller. Garasjekjelleren er en del av fellesarealene, og beboere eier kun en bruksrett til plassene. Det er heller ikke tillatt å gjøre andre endringer i garasjeanlegget uten at styret har gitt tillatelse til dette.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det arrangeres dugnad hvert halvår henholdsvis medio oktober og april/mai. Dugnaden er basert på frivillighet. Dersom oppmøte er lavt og styret må leie inn ekstern hjelp for å få utført det arbeidet som kreves for å vedlikeholde eiendommen, vil dette medføre økte felleskostnader.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	20 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport, datert 22.10-2025
- Egenerklæringsskjema, datert 24.01-2026
- Boliginformasjon, datert 23.01-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning

- Budskjema

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LUNDEN 47A

- Tilstandsrapport, datert 22.10-2025
- Egenerklæringsskjema, datert 24.01-2026
- Boliginformasjon, datert 23.01-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang

 Lunden 47 A, 0598 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 123, bnr. 4, snr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 16592-1779

Referansenummer: RK1581

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger over 2 plan og det medfølger 1 bod i kjeller samt 1 garasje plass med elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrasedører i tre.
1 etg: Markterrasse utenfor stue i treverk. Størrelse ca. 11 kvm inkl blomsterkasser.
Uetg: Markterrasse utenfor soverom i treverk. Størrelse ca. 9 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes bruksmerker stedvis i parketten.
Etasjeskillere er av betongdekke.
1 etg: Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 2 mm skjevhet på et soveromsgulv.
Uetg: Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på entregulv. Målt vilkårlig +/- 2 mm skjevhet på soveromsgulv.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skyvedørgarderobe på soverom. Fukttemperatur (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. (ingen unormale utslag)
Boligen har pigmentlakkert tretrapper med teppeneser.
Det bemerkes bruksmerker i trappen samt glipper mot veggen.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 1 etg har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjnise med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Baderommet i Uetg har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Det bemerkes redusert fall i dusjsone/baderom.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge baderomshimlinger med stoppekraner.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap i et soverom, 1 etg.
Automatsikringer med skap i entre.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

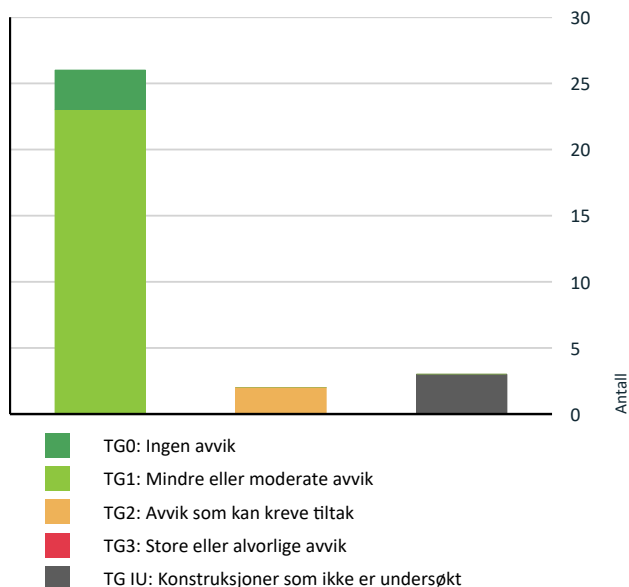
[Gå til side](#)

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET OVER 2 PLAN MED EGEN

Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Opplegg av lampe i trapp. Byttet fra brytere til dimmere i 3 soverom + 2 stk i stue. Feilsøking på kortslutning i soverom.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg: Markterasse utenfor stue i treverk. Størrelse ca. 11 kvm inkl blomsterkasser.
Uetg: Markterasse utenfor soverom i treverk. Størrelse ca. 9 kvm.
Det bemerkes minimal høydeforskjell fra nivå terrassegulv til nivå gulv inne og til underkant terrassedør- på terrasse mot vei.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes bruksmerker stedvis i parketten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 etg: Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 2 mm skjevhet på et soveromsgulv.

Uetg: Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på entregulv. Målt vilkårlig +/- 2 mm skjevhet på soveromgulv.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

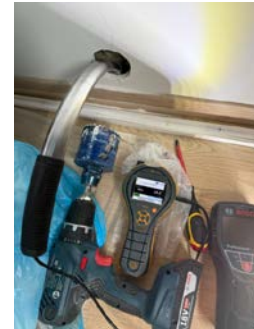
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skyvedørsgarderobe på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Utføre kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på kjellervegger på befaringsdagen.



Hulltagning er foretatt med pigger i svill uten unormale utslag.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har pigmentlakkert tretrapper med teppeneser. Det bemerkes bruksmerker i trappen samt glipper mot veggen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i 1 etg har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjnisje med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm. Det bemerkes redusert fall i dusjsone/baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

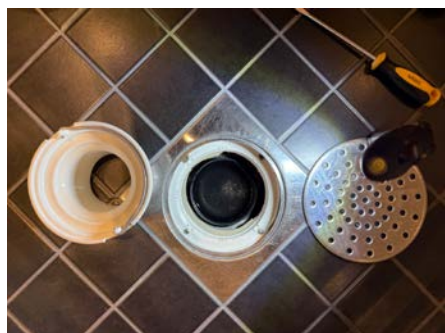
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone, Uetg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Røropplegg i kjøkkenbenk

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge baderomshimlinger med stoppekraner.

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap i et soverom, 1 etg.

Tilstandsrapport



Rørskap til gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i entre.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstal)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Kursoversikt



Elskap, plassert i entre.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Sprinkleranlegg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat i 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarslingsanlegg for bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

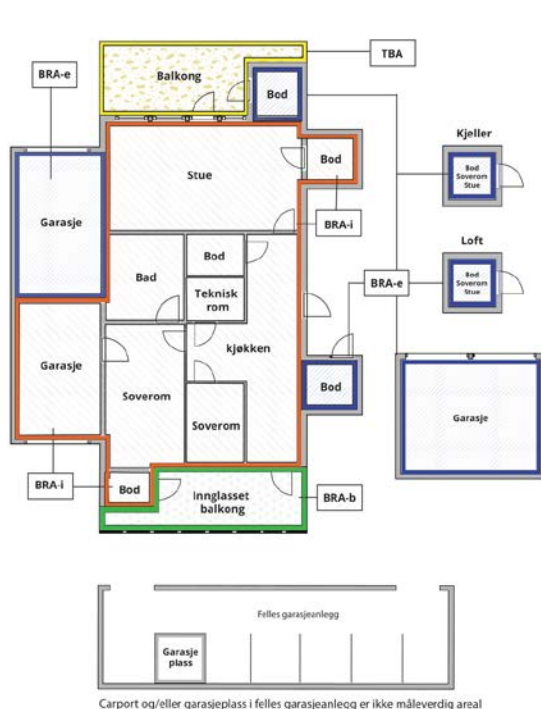
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 målverdig 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 byggtetnisk 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

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47			47	10
Underetasje	30			30	9
Kjeller		8		8	
SUM	77	8			19
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, trapperom, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, bad, soverom, trapperom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

1etg: Takhøyde stue 246 cm.

Uetg: Takhøyde entre 220 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 8 kvm. Mrk. 74.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 94 med el.billader iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang	77	0

Kommentar

Selveierleilighet over 2 plan med egen inngang

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Sebastian Matei Hovind	Kunde
	Märta Victoria Gruen Østerstrøm	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	4		130	19.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunden 47 A

Hjemmelshaver

Østerstrøm Märta Victoria Gruen, Hovind
Sebastian Matei

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.10.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.01.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.2020	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-SDS Elektro AS	29.08.2023	Opplegg av lampe i trapp. Byttet fra brytere til dimmere i 3 soverom + 2 stk i stue. Feilsøkning på kortslutning i soverom.	Gjennomgått		Nei
FDV Minnebrikke/kort plassert i elskap.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK1581>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0066/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sebastian Matei Hovind	Märta Victoria Gruen Østerstrøm
Gateadresse	
Lunden 47A	
Poststed	Postnr
OSLO	0598
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18-0066/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SMH, MVGØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Matei Hovind	36d4abc664960710abd7 322eb25674f609923e1c	24.01.2026 20:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Märta Victoria Gruen Østerstrøm	1ef698d8f4551a3089b6fb db99018e170988a2ca	24.01.2026 20:36:31 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Victoria Østerstrøm

Norge

Deres ref:
Leveransested:

SDS Elektro AS

Midtveien 15,
0583 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
918693904 MVA

Telefon: 91142000
E-post: stian@sdselektro.no
Web:

FAKTURA

Fakturanr: 11572
Fakturadato: 29.08.2023
Vår ref: Stian Saugnes
Kundenr: 10752
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 12.09.2023
Kontonr: 6067 06 31608
KID: 10752115724

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
EL.arbeider i Lunden 47A etter avtale med Victoria. Se vedlagt PDF for elsikkerhetsdokumentasjon. Takk for oppdraget :)	1	stk	9 073,17		25%	9 073,17
Sum eks. MVA						9 073,17
25% mva av 9 073,17						2 268,29
Avrunding						-0,46
Beløp å betale NOK						11 341,00



SIKRINGEN

GRØNN ELEKTRIKER

VERIFISERINGSBEVIS

SDS Elektro AS

Er nå verifisert som **GRØNN ELEKTRIKER!**

For utpreget kunnskap og kompetanse om tiltak for et bedre klima og miljøtiltak, både i egen bedrift og markedet for øvrig

Kunnskapsområder:

- Solcelleløsninger
- Batteriteknologi
- Smartteknologi
- Varmepumpeløsninger
- Elbillading
- Avfallshåndtering



}
} S.D.S ELEKTR

Faktura

Fakturanr.: } 1711
Forfallsdato: } 12.09.2023
Dato: 29.08.2023
Bet. betingelser: 14 dager
Ordrenr.: 1192
Kundenr.: 959

Victoria Østerstrøm
Lunden 47A
0598 Oslo

Vår ref: Stian D. Saugnes
Deres ref: Victoria
Levertdato: 29.08.2023

Side: 1/2

Leveringssted:
Victoria Østerstrøm
Lunden 47A
0598 Oslo

SDS Elektro AS
Midtveien 15
0583 Oslo

Telefon: 91142000
Faks:
E-post: stian@sdselektro.no

Foretaksregisteret: NO918693904MVA
Kontonr.: 60670631608

Opplegg av lampe i trapp.
Byttet fra bryter til dimmer i 3 stk soverom + 2 stk i stue.
Feilsøk på kortslutning soverom

Materiell:	5 245,67
Arbeid:	3 827,50
Sum eks. MVA:	9 073,17
MVA:	2 268,29
Totalt ink. MVA:	11 341,00

Sum eks MVA: 9 073,17 MVA beløp: 2 268,29

Øreavrounding: 0,46 Sum ink MVA: 11 341,00

60670631608

11 341,00

12.09.2023

Victoria Østerstrøm
Lunden 47A 0598 Oslo

SDS Elektro AS
Midtveien 15
0583 Oslo

11 341 00

60670631608

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt %	ex.MVA	MVA%	Miljø gebyr
TRIO-PN 3G2,5 ANTI TWIN	2,00	MTR	41,07		82,14	25,00	
GRABBER SKR NR33 4,2X32MM	8,00	EA	1,68		13,44	25,00	
WAGO KOBLENGSKLEMMER 2 LEDER 2,	6,00	EA	8,83		52,98	25,00	
WAGO KOBLENGSKLEMMER 3 LEDER 2,	5,00	EA	12,55		62,75	25,00	
WAGO KOBLENGSKLEMMER 5 LEDER 2,	8,00	EA	19,48		155,84	25,00	
GIPSPL.FESTE TSP 6K DUO-MAX	2,00	EA	32,46		64,92	25,00	
KOMB.PLATE 2-INNS. L 572	1,00	EA	134,99		134,99	25,00	
FESTELIST FOR RUNDKAB Ø 5-6	4,00	EA	91,55		366,20	25,00	
PMH ANTITWIN 3G0,75 HVIT	6,00	MTR	52,58		315,48	25,00	
PLUGG 16A+J SIDEINF.	1,00	EA	46,93		46,93	25,00	
RS16 LED dimmer 315 GLE	5,00	EA	790,00		3 950,00	25,00	
Reiseutgifter servicebil	1,00	Antall	695,00		695,00	25,00	
Timelønn	3,50	Antall	895,00		3 132,50	25,00	
Sum eks. MVA:					9 073,17		

Fakturanr.: 1711 Fakturadato: 29.08.2023 Forfallsdato: 12.09.2023 Side: 2/2

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

S.D.S ELEKTRO

Kunde	Fra		
959 - Victoria Østerstrøm Victoria Østerstrøm Lunden 47A 0598 Oslo	SDS Elektro AS Midtveien 15 0583 Oslo Org. nr.: NO918693904MVA	Avdeling: Telefon: E-post:	SDs Elektro 91142000 stian@sdselektro.no
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt	
Ordrenr.: 1192 Ordrenavn: Lunden 47A Dato: 29.08.2023 Saksbehandler: Stian D. Saugnes	Victoria Østerstrøm Lunden 47A 0598 Oslo	Victoria	

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

Opplegg av lampe i trapp.
Byttet fra bryter til dimmer i 3 stk soverom + 2 stk i stue.
Feilsøk på kortslutning soverom

For installatørvirksomheten
29.08.2023



Stian D. Saugnes

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

29.08.2023



Signatur, installatør

Enkel Risikovurdering

S.D.S ELEKTR

Kunde	Fra	
959 - Victoria Østerstrøm Victoria Østerstrøm Lunden 47A 0598 Oslo	SDS Elektro AS Midtveien 15 0583 Oslo Org. nr.: NO918693904MVA	Avdeling: SDs Elektro Telefon: 91142000 E-post: stian@sdselektro.no
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 1192 Ordrenavn: Lunden 47A Dato: 29.08.2023 Saksbehandler: Stian D. Saugnes	Victoria Østerstrøm Lunden 47A 0598 Oslo	Victoria

Beskrivelse	Verdi	Info
Risikovurdering for mindre arbeider		
Har du tilgang på nødvendig førstehjelpsutstyr.	Ja	
Begrunnelse	Tilgjengelig i servicebil	
Kan arbeidene utføres strømløst.	Ja	
Begrunnelse	Sikring kan legges ut	

For installatørvirksomheten
29.08.2023



Stian D. Saugnes

RS16 315 LED Dimmer PH

315 LED er en dimmer som benyttes til LED, kapasitive og ohmske laster.

Elnr.: **1471441**

EANnr.: **7020160714602**

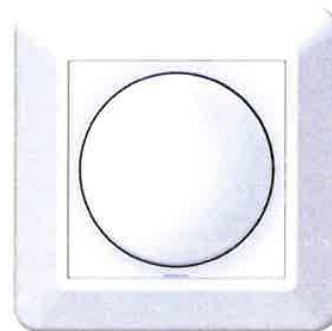
Typebeskr.: **EKO07146**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

IP20



Spesifikasjoner

Farge: **Hvit**

Type last: **Universal og LED retrofit**

Betjeningsmåte: **Vri-/trykknapp**

Monteringsmetode: **Innfelt**

Kan brukes med knapp: **Ja**

Antall enheter: **1**

Antall moduler (ved modulbygging): **1**

App styring via Bluetooth: **Nei**

Dimming faseavsnitt: **Ja**

Dimming fasepåsnitt: **Nei**

Egnet for beskyttelsesgrad (IP): **IP20**

Enhet bredde: **84 mm**

Enhet dybde: **29 mm**

Enhet høyde: **84 mm**

Frekvensområde: **50 - 60 Hz**

Gjennomsiktig: **Nei**

Halogenfri: **Ja**

Kan brukes med bevegelsessensor: **Nei**

Kan brukes med indikator for tilstedeværelse: **Nei**

Kan brukes med infrarød-knapp: **Nei**

Kan brukes med overføringsknapp: **Nei**

Kan brukes med tidsbryter/timer: **Nei**

Kompatibel med Amazon Alexa: **Nei**

Kompatibel med Apple HomeKit: **Nei**

Kompatibel med Google Assistant: **Nei**

Ledertverrsnitt fra/til: **1.5 - 2.5 mm²**

Lysverdiminne: **Ja**

Material: **Plast**

Materialkvalitet: **Termoplast**

Max. switching power LED: **200 W**

Med IFTTT-støtte: **Nei**

Merkeeffekt fra/til: **0 - 370 VA**

Merkespenning fra/til: **230 - 230 V**

Min. dybde på apparatboks: **33 mm**

Minimum brightness control: **Ja**

Monteringsarrangement: **Grunnelement med komplett kapsling**

Nominal power capacitive load: **3 - 370 VA**

Nominal power inductive load: **0 - 0 VA**

Nominal power resistive load: **3 - 370 W**

Omformer inngang: **Nei**

Overflatebehandling: **Ubehandlet**

RAL-nummer (lignende): **9010**

Seriedimmer: **Nei**

Slagfasthet: **IK02**

Styrespenning fra/til: **0 - 0 V**

Tilkoblingstype: **Skruklemme**

Type feste: **Feste med skruer**

Type overflate: **Blank**

Tilleggsinfo

Food Contact Material: **Nei**

* True



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6990
SAMEIET LUNDEN 27-47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 27-47

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 11:00 og lukker 12. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6990>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan legges i postkassen til styreleder Jan Cato Hovde, Lunden 31.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollviter
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installere søppelbøtter på tunene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LUNDEN 27-47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår at Sven-Robby Syversen Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech

Forslag til vedtak

Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at fjordårets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap - sak.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 274,050,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr: 274,050,-

Sak 6

Installere søppelbøtter på tunene

Forslag fremmet av:
Stian Brustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sørge for minst mulig søppel på fellesområdene tror jeg det er viktig at vi har søppelbøtter på hvert av tunene.

Det har tidligere vært problemer med at det kastes husholdningsavfall i disse - dette kan enkelt ordnes med en innretning som sørger for at åpningen er mindre enn en husholdnings-søppepose.

Jeg mener jeg har merket en tydelig oppgang i søppel på tunene etter at søppelbøttene ble fjernet, og uten stød å kaste slikt avfall- man vil nødtig dra det inn i egen leilighet - så blir det gjerne liggende.

• Linn Isabel Eielsen

Jeg er en strukturert og engasjert beboer med god forståelse for både praktiske og organisatoriske prosesser. Med erfaring fra prosjektedelse, økonomistyring og kommunikasjon i kreative bransjer, har jeg verdifulle ferdigheter som kan styrke styrets arbeid.

På søndager plukker jeg søppel i området, og jeg stiller alltid opp når jeg kan. Jeg er løsningsorientert, analytisk og har et sterkt engasjement for et godt bomiljø. Med et øye for detaljer og evne til å tenke helhetlig, vil jeg bidra til gode beslutninger for fellesskapet. Jeg ønsker å jobbe for et trygt, inkluderende og handlekraftig borettslag.

Styrets innstilling
Som kjent har sameiet et problem med rotter. Styret har derfor blitt anbefalt av Anticimex å ikke ha søppelbøtter på tunet så lenge bekjempelsen pågår.

Styret anbefaler derfor inntil videre å ikke sette opp søppelbøtter på tunet.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper og installerer søppelbøtter med åpning som kan blokkere for kasting av husholdningsavfall men som allikevel er store nok til at søppelbøttene faktisk kan brukes til å kaste hundeposer og annet avfall som finner veien inn på de forskjellige tunene.

Søppelbøttene tømmes regelmessig av vaktmestertjenesten.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alma Kuko Vesnic
- Hei alle sammen!

Mitt navn er Alma Vesnic og her kommer en liten presentasjon av meg selv.

Jeg er 45 år, har to barn på 12 og 16 år og har bodd i sameiet vårt ganske nøyaktig siden første dag da tun 1 ble ferdig.

Jeg har studert pedagogikk ved Universitetet i Oslo og har jobbet som rådgiver på Årvoll skole i mange år. Jeg er opptatt av å bo i et veldrevet og organisert sameie, der beboere blir hørt og har påvirkningskraft slik at alle kan trives. Jeg har engasjert meg for at alle sammen skal få det enda hyggeligere. Jeg har nå ett års erfaring som styremedlem i sameiet vårt, og har vært styremedlem i et byggefirma i 6 år. []Jeg er løsningsorientert, pragmatisk og liker å yte litt ekstra innsats slik at vi alle sammen skal få et hyggelig bomiljø.

Ta gjerne kontakt med meg om du har noen spørsmål.

Mvh,Alma

- Imran Tariq Mahmood

Jeg heter Imran Tariq Mahmood og er 41 år gammel, jobber i offentlig sektor og er gift med tre små barn – to jenter på 6 og 1 år, og en gutt på 4. Siden jeg flyttet inn i sameiet i februar 2020 har jeg satt stor pris på det trygge og inkluderende naboskapet. Det er et veldrevet sameie med gode folk som bor her, noe som gjør fellesskapet enda mer verdifullt.

Som forelder vet jeg hvor viktig et godt bomiljø er for barnas trivsel og utvikling, og min erfaring fra offentlig sektor gir meg et bredt perspektiv på hvordan vi kan løse utfordringer med praktiske tiltak og åpen dialog. Jeg ønsker å bruke denne bakgrunnen til å bidra til et enda bedre verv for sameiet, der alle stemmer blir hørt og vi sammen kan skape en bedre hverdag for oss alle.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Gjennom 2024 har styret jobbet med en rekke små og store prosjekter, med mål om å forenkle hverdagen for beboerne og sikre en mer effektiv samhandling med våre leverandører.

Det ble i 2024 avholdt 14 styremøter hvor 115 saker ble behandlet.

Styret samarbeider med over 25 ulike leverandører i løpet av året, og vi mottar i gjennomsnitt mer enn syv henvendelser hver eneste dag fra både beboere og eksterne aktører. For å håndtere dette på en god måte, har styret hatt fokus på å profesjonalisere rutinene og gjøre samarbeidet mest mulig smidig, til beste for både drift og trivsel i sameiet.

Sameiet vårt består av 177 boenheter, og styret mottar årlig over 1300 henvendelser fra beboere på Vibbo. De fleste bruker nå Vibbo til å kontakte styret, og dette gir både bedre oversikt, raskere svar og mer effektiv oppfølging. Vibbo er vår primærkanal for beboerhenvendelser, og vi oppfordrer alle til å bruke den. På denne måten sikrer vi at saken havner hos rett person og at den blir håndtert på en god måte. Styret svarer som regel innen få dager, ofte samme dag.

E-post benyttes primært i kontakt med leverandører og profesjonelle aktører. Her håndterte styret i 2024 over 1500 meldinger.

Vi setter stor pris på at så mange har tatt i bruk Vibbo. Det gjør styrearbeidet mer effektivt og oppfølgingen bedre for alle.

Felleskostnader

Økningen i felleskostnader har bidratt til at sameiet nå har noe mer egenkapital. Styret vurderer dette som positivt, særlig med tanke på usikkerheten knyttet til videre prisvekst, utvikling i energikostnader og fremtidige vedlikeholdsbehov i forbindelse med garantiutløp.

Vaktmester

Styret har i 2024 videreført samarbeidet med Vaktmester Andersen, og opprettholdt en effektiv arbeidsform der vaktmester har ansvar for å håndtere mindre feil og avvik i sameiet. Vaktmester opererer i stor grad selvstendig og innhenter fagkyndig bistand ved behov, for eksempel innen elektro, lås og dører eller avfallshåndtering, uten at styret må følge opp hvert enkelt tilfelle. Dette har bidratt til en mer effektiv bruk av styrets tid.

Den inngåtte grøntavtalen med Vaktmester Andersen er videreført og justert, og innebærer en grundig gjennomgang av sameiets uteområder to ganger i året, i tillegg til ordinært vedlikehold gjennom sommerhalvåret. Til tross for dette utgjør koordinering av løpende oppgaver og felles tiltak fortsatt en betydelig del av styrets arbeid. I 2024 er det også gjort en oppdatering av brøyteplanen, samt en tydeliggjøring av forventningene til brøyting og strøing i vinterhalvåret.

HMS-runde

I året som har gått har vi også utført den årlige HMS-runden vår med oppfølging av avvik. Det er også gjennomført inspeksjon av lekeplassene, med oppfølging av avvik.

Dugnad

Vi har gjennomført to vellykkede dugnader - én dugnad på våren og én på høsten, begge med godt oppmøte og godt arbeid. Etter innspill fra flere ble disse arrangert på hverdager i stedet for i helgen, noe styret kommer til å fortsette med.

Salg av parkeringsplass

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret kan selge parkeringsplass nr. 88, som eies av sameiet, forutsatt at salgsprisen er minimum kr 400.000. Det har så langt ikke kommet inn bud som oppfyller dette kravet, og plassen er derfor ikke solgt.

Garantiutløp

I 2024 har det, i samarbeid med OBOS Prosjekt, blitt gjennomført tilstandsvurderinger av hele bygningsmassen og de tekniske installasjonene i sameiet.

På bakgrunn av disse vurderingene er det utarbeidet detaljerte rapporter som blant annet omfatter bygget generelt, samt kjeller, bodor og garasje. I tillegg er tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, gulvvarme, brannalarmanlegg, nødlys og ledelys gjennomgått.

Rapportene påpeker en rekke avvik, samt forhold som må påregnes som fremtidig vedlikeholdsbehov.

Dokumentasjonen er i sin helhet oversendt utbygger med krav om tilsvaer, og styret har engasjert advokat for å følge opp prosessen videre. Mer informasjon vil bli formidlet når utfallet foreligger.

Ventilasjon

Også i 2024 har ventilasjonsanlegget vært gjentatt for jevnlig oppfølging fra styret. Det har vært gjentatte utfordringer med temperaturavvik, stans og flere beboere har meldt om matlukt og annen sjenerende lukt som følger med friskluften inn i leilighetene.

I tillegg har det vært episoder med driftsstans særlig i vinterhalvåret, følger opp saken i tett dialog med leverandør og servicepartner, og arbeider videre for å finne varige løsninger på problemene.

Heis

I løpet av 2024 har heisene i sameiet fått særlig oppmerksomhet. Det ble i løpet av året registrert totalt 43 heisstans. Enkelte heiser er mer utsatt enn andre, og årsaken til driftsavbruddene er ofte at grus og småstein hindrer heisdørene i å lukke seg korrekt.

Styret har fulgt opp saken gjennom tett dialog med heisentreprenør, og heisene gjennomgår periodisk vedlikehold og kontroll for å sikre stabil drift og sikker bruk.

Brannalarmanlegg

I løpet av 2024 er det gjennomført en rekke utbedringer og vedlikeholdstiltak på brannalarmanlegget for å sikre at det til enhver tid fungerer som det skal.

Det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget for å sikre forskriftsmessig drift og funksjon.

Styret er kjent med det fortsatt er en del feilmeldinger. Dette skyldes ofte tilsmussing av detektorer, for eksempel som følge av støv eller matos. Det arbeides kontinuerlig med å redusere slike feilvarslinger, og flere røykdetektorer inne i leilighetene er blitt byttet ut, og øvrige deler av anlegget har fått nødvendig service.

Ladestasjonsanlegg

Vi har også i 2024 jobbet mye med oppfølging av ladeanlegget i garasjen. Det har vært gjentakende problemer med ladestasjoner som slutter å fungere. Årsak og sammenheng er nå kartlagt og det vil i 2025 bli gjort forbedringer på anlegget.

Tidligere har det vært en utfordring med å synliggjøre et godt regnskap for inntekter og kostnader knyttet til ladeanlegget. Det er i denne sammenheng gjort justeringer i betalingsmodellen, slik alle kostnader knyttet til strømforbruk på ladeanlegget dekkes opp av de som lader. Ladeanlegget går med en ørliten sum i pluss hver måned som er tiltenkt drift og vedlikehold av internettforbindelser og ladeinfrastruktur.

Opprusting av Lunden

Som alle er kjent med er gata og fortau i Lunden i 2024 fått en oppgradering. Styret har i denne sammenheng hatt mye dialog og flere møter med entreprenør og Oslo kommune. Plenen på utsiden av våre bygg mot gata er det siste som står igjen å utbedre, for Oslo kommunes regning.

Rotter og skadedyr

I løpet av 2024 har sameiet opplevd en økende utfordring med rotter. Både Anticimex og forsikringselskapet er involvert, og tiltak for bekjempelse er iverksatt og pågår. Saken har medført betydelig arbeid fra både styret og enkelte beboere som er direkte berørt. Styret ønsker å rette en stor takk til de involverte for engasjement, tålmodighet og samarbeid i denne forbindelse.

Innbruddsikring

Mot slutten av 2024 opplevde sameiet en markant nedgang i antall innbrudd og innbruddsforsøk. Tiltakene som ble vedtatt på forrige årsmøte der forsterket skallsikring med beslag på alle inngangsdører til bygget og inn til bodområdene inngikk, har hatt tydelig effekt og bidratt til økt trygghet for beboerne.

Engasjement og initiativ i sameiet

Styret ønsker å oppfordre beboerne til å ta initiativ til små og store tiltak som kan komme fellesskapet til gode. Det er mange gode ideer og behov som ikke alltid lar seg fange opp eller prioriteres av styret alene – men som med litt engasjement og samarbeid kan bli hyggelige bidrag til nærmiljøet vårt.

Dersom du har en idé, ønsker å ta ansvar for noe praktisk eller bare vil bidra med gjennomføring av en aktivitet, håper vi du tar kontakt. Julegratening er eksempel på en slik aktivitet. Sameiet har mulighet til å støtte slike tiltak økonomisk innenfor rimelige rammer.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.649.509.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 1 % økning av felleskostnadene fordelt etter brøk

Fra 01.01.2025.

Felleskostnader fordelt likt er budsjettet økt med 117,8% fra samme dato (fra kr. 246,- til kr. 536,- pr. seksjon pr. mnd).

Andelen felleskostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne skal i henhold til vedtektene dekke forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tilitsvalgte. Denne delen av felleskostnadene har ikke vært justert i henhold til kostnadene de siste årene. Derav den store økningen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 27-47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 27-47.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
 - Resultatregnskap 2024
 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
 - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET LUNDEN 27-47
ORG.NR. 923 745 483, KUNDENR. 6990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 787 408	8 857 872	9 815 000	10 472 489
Ladainntekter EL-bil		91 740	186 650	130 000	130 000
Andre inntekter	3	43 045	176 691	550 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 922 193	9 221 214	10 495 000	10 752 489
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 836	-35 250	-36 660	-38 641
Styrehonorer	5	-261 250	-250 000	-260 000	-274 050
Avskrivninger	14	-7 300	-3 650	0	0
Revisjonshonorer	6	-14 543	-17 312	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorer		-248 373	-236 200	-249 000	-261 000
Konsulenthonorer	7	-102 914	-38 463	-560 000	-560 000
Drift og vedlikehold	8	-1 447 845	-1 135 155	-1 275 000	-1 544 000
Forsikringer		-546 726	-506 450	-563 500	-677 000
Kommunale avgifter	9	-1 793 966	-1 600 564	-2 047 900	-2 031 000
Energi/fyring	10	-2 725 121	-2 770 732	-3 400 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-852 264	-852 268	-857 000	-881 000
Andre driftskostnader	11	-947 297	-786 153	-791 700	-939 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 984 435	-8 232 197	-10 058 760	-10 624 691
DRIFTSRESULTAT		937 758	989 017	436 240	127 798
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 251	52 798	0	0
Finanskostnader	13	-673	-1 009	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		98 578	51 789	0	0
ÅRSRESULTAT		1 036 336	1 040 806	436 240	127 798
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 036 336	1 040 806		

Fenneco Dokumentnøkkel: C1X4-0K7P-6WGO-2LM06-WLOV1-PIEWS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	25 550	32 850
SUM ANLEGGSMIDLER		25 550	32 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 531	32 947
Forskuddsbetalte kostnader		93 149	0
Andre kortsiktige fordringer	15	290 933	197 498
Driftskonto OBOS-banken		1 411 364	1 102 499
Sparekonto OBOS-banken		2 585 025	2 293 775
SUM OMLØPSMIDLER		4 430 002	3 626 720
SUM EIENDELER		4 455 552	3 659 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 675 059	2 638 723
SUM EGENKAPITAL		3 675 059	2 638 723
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		331 340	152 999
Leverandørgjeld		449 153	560 723
Annen kortsiktig gjeld		0	307 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		780 493	1 020 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 455 552	3 659 570
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Lunden 27-47
Jan-Cato Haaland Hovde /s/

Kari Wisbech /s/
Alma Vesnic /s/

Kjell Ove Hauge /s/
Astrid Botheim /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	5 412 139
Fjernvarme	2 739 589
TV/bredbånd	847 163
Felleskostnader lik	522 270
Parkering	266 247
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 787 408

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie teknisk rom 2024	29 350
Nøkler	1 800
Videretfakturering andel kostnader 2023	11 895
SUM ANDRE INNETEKTER	43 045

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 836
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 836

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 261 250.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 095, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 543.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 158
OBOS PROSJEKT AS	-92 756
SUM KONSULENTHONORAR	-102 914

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-318 600
Drift/vedlikehold VVS	-8 020
Drift/vedlikehold elektro	-76 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-419 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-227 293
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 805
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 221
Kostnader dugnader	-8 701
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 845

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 118 886
Renovasjonsavgift	-675 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 793 966

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-750 899
Fjernvarme	-1 974 222
SUM ENERGI / FYRING	-2 725 121

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 900
Container	-23 237
Vaktmestertjenester	-467 094
Vakthold	-35 407
Renhold ved firmaer	-231 106
Snørydding	-23 276
Andre fremmede tjenester (Mobil nøkkel & beredskap borttauing)	-109 817
Trykksaker	-4 314
Andre kostnader til tilsvalgte	-6 095
Andre kontorkostnader	-1 424
Telefon/bredbånd	-2 977
Bankgebyr	-5 518
Øreavrundning	2
Velferdskostnader	-27 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-947 297

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	93 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 382
SUM FINANSINNTEKTER	99 251

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-447
Andre rentekostnader	-226
SUM FINANSKOSTNADER	-673

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekehus	
Tilgang 2023	36 500
Avskrevet tidligere	-3 650
Avskrevet i år	-7 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 550

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-7 300

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andel kostnader 2024, viderefaktureres Lundén	150 564
Avsatt andel fjernvarme og komm.avg Q4 2024, fakturert i 2025	140 369
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	290 933

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.25
Selskapsnummer: 6990 Selskapsnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Sven-Robby Dierkes velges som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech velges som protokollvitner. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. 274.050,- ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Installere søppelbøtter på tunene Sameiet kjøper og installerer søppelbøtter med åpning som kan blokkere for kasting av husholdningsavfall men som allikevel er store nok til at søppelbøttene faktisk kan brukes til å kaste hundeposer og annet avfall som finner veien inn på de forskjellige tunene. Søppelbøttene tømmes regelmessig av vaktmestertjenesten. ☐ For ☐ Mot
Sak 7 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 3 skal velges) ☐ Alma Kuko Vesnic ☐ Imran Tariq Mahmood ☐ Linn Isabel Eielsen

Ordensregler for sameiet Lunden 27-47.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00–07:00 på hverdager og klokken 23:00–08:00 helgedager.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter de respektive klokkeslettene, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–19:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at:
 - vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - avtrekksventilier på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages vegggedyr, kakelakkert eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det er heller ikke tillatt å oppbevare søppel/avfall utenfor inngangsdør eller i trappeoppgang.
- Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt, snø, is og liknende slik at overvann ikke trenger inn i bygget. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Postkasse er merket med skilt som er i tråd med Postens postkasseskilt. Disse bestilles på Posten.no ved innflytting.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det er kun tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill på balkonger, terrasser og fellesarealer.

Det er ikke tillatt å spyle balkong slik at vann renner ned/ut fra balkongen. Dette kan føre til sjenanse/skade hos naboer. Det bes også om å ta hensyn til naboer ved snømåking og feiing av balkonger.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Hovedprinsippet er en mest mulig enhetlig fasade og styret skal etterstrebe innhenting av prisgunstige tilbud på relevante produkter.

Det er ikke tillatt å fastmonterte noe på eller i forbindelse med parkeringsplasser i garasjekjeller. Garasjekjelleren er en del av fellesarealene, og beboere eier kun en bruksrett til plassene. Det er heller ikke tillatt å gjøre andre endringer i garasjeanlegget uten at styret har gitt tillatelse til dette.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Det arrangeres dugnad hvert halvår henholdsvis medio oktober og april/mai. Dugnaden er basert på frivillighet. Dersom oppmøte er lavt og styret må leie inn ekstern hjelp for å få utført det arbeidet som kreves for å vedlikeholde eiendommen, vil dette medføre økte

felleskostnader. Alternativet til dugnad kan være å leie inn arbeidskraft for å utføre det lovpålagte dugnadsarbeidet. Beløpet kan deretter fordeles på seksjonseiere i samme fordelingsnøkkel som for andre fellesutgifter. Deretter kan de som deltok på dugnaden slippe å betale sin andel.

Styret må informere beboere på forhånd om løsningen som er valgt.

Søppelkasser/sjakter plassert ved garasjeinngang er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Den enkelte beboer plikter å levere sitt avfall til gjenvinningsstasjon dersom søppelkassene/sjaktene er fulle, eller søppel ikke lar seg kaste/er for stort.

Søppelbøtter plassert i tun og ellers i fellesområder skal ikke benyttes til husholdningsavfall. Har man poser eller større mengder søppel etter å ha benyttet fellesområdene, må dette kastes i søppelkassene/sjaktene for husholdningsavfall.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan kun oppbevares i fellesområder så lenge de ikke sperrer for fri ferdsel. Sykler skal kun parkeres på angitte plasser.

Mat og husholdningsavfall skal ikke legges ut på boligseksjonens område, da dette lett kan tiltrekke seg uønskede skadedyr.

Felles dører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på tunene, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring eller ved synlig av- og pålessing. Styret har avtale for borttauing, og alle biler som står parkert på sameiets områder uten synlig aktivitet, kan bli tauet bort for eiers egen regning. Ved flytting, gi beskjed til styret.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

1. Dyreeier må unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.
2. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Ved tvist der klager forekommer på dyrehold, så kan styret, dersom minnelig ordning mellom klager og innklaget ikke oppnås, kreve at dyret fjernes.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligseksjonen sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Brannvarslingsanlegget er seriekoblet og den enkelte husstand må ikke demontere røykvarsler i sin bolig. Brannslukningsapparat i leiligheten plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligseksjonen. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Branntrapper og branntrapper skal kun benyttes ved brann, og ikke til daglig inn og utgang av fellesområdene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 24.03.2021 og oppdatert på årsmøtet den 20.04.2023

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Lunden 27-47

Vedtatt ved seksjonering 03.10.2019

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.03.2021

Organisasjonsnr: 923 745 483

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Lunden 27 – 47 (heretter benevnt som "Sameiet") er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 123, bnr. 4 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, (heretter benevnt som "**Eiendommen**"). Bebyggelsen ligger delvis over en anleggs eiendom som omfatter parkering, boder, teknisk rom og sykkelparkering, jf. punkt 2.2 under.

Eiendommen omfatter 10 bygninger som alle omfattes av Sameiet, og som er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonering datert 03.10.2019, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

2.1 Sameiet og seksjonene

Sameiet består av 177 boligseksjoner, heretter benevnt enkeltvis som "**Seksjon**" eller "**Seksjonen**", og i fellesskap som "**Seksjonene**".

Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen (Seksjonens) størrelse. Balkonger inngår ikke i det areal som ligger til grunn for brøken. Det er de enkelte Seksjonene og ikke de enkelte byggene som utgjør Sameiet, og som også er avgjørende for kostnadsdeling i henhold til Sameiets vedtekter. Inndelingen i Seksjonenes hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringen.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet med eventuelt tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tiliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt Seksjonen som tilleggsareal.

2.2 Garasjeanlegget

Sameiet eier sammen med Sameiet Lunden 29 (gnr. 123, bnr. 1406) et felles underjordisk garasjeanlegg, som er fradelt som en egen anleggs eiendom, med gnr. 123, bnr. 1405 i Oslo ("**Garasjeanlegget**"). Sameiets ideelle eierandel i Garasjeanlegget utgjør 12351/14065, mens Sameiet

Lunden 29's ideelle eierandel utgjør 1714/14065. Hvert av boligsamene disponerer eksklusive arealer med parkeringsplasser og boder, som angitt i *bilag 1*. Øvrigt areal er til felles bruk. Kostnader til felles drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, fordeles mellom de to boligsamene etter sameienes eierandeler. Bruken, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget er nærmere regulert av en egen sameieavtale og vedtekter for Garasjeanlegget ("**Garasjevedtektene**"), hvor det fremgår at Garasjeanlegget driftes av Sameiet. All bruk av Garasjeanlegget må skje i tråd med Garasjevedtektene og eventuelle andre regler som gjelder for Garasjeanlegget.

Til hver boligseksjon hører en tildelt bod i Garasjeanlegget. Boder tildeles ved salget av hver seksjon fra utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon bodene tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styre kan uten godkjenning av de som berøres endre tildelingen av boder.

De enkelte parkeringsplassene i Garasjeanlegget tilhører de som har kjøpt slike plasser særskilt. Sameiets styre fører en egen liste over hvem som er eier av varig brukrett til hver enkelt plass innenfor Sameiets parkeringsareal ("**Parkeringseiere**"). Sameiet fakturerer de enkelte Parkeringseierne med et fast månedlig beløp for drift og vedlikeholdskostnader ved parkeringsarealet. Tilsvarende beløp faktureres Sameiet Lunden 29, for hver av de parkeringsplassene som de disponerer iht. bilag 1.

Styret i Sameiet skal iht. eierseksjonsloven § 26 (2) påse at Sameiets HC-plasser i Garasjeanlegget gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne, som allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeaksjonen. Herunder kan styret i Sameiet pålegge bytte av parkeringsplass overfor noen som disponerer HC-plass, uten å ha et dokumentert behov for slik plass. Retten til å bytte gjelder bare så lenge det er et dokumentert behov, og styret kan pålegge å bytte plass tilbake når behovet opphører.

Dersom andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, kan Sameiet foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre sine parkeringslister. Det antall parkeringsplasser som den aktuelle eier av parkeringsplass disponerer kan likevel ikke endres ved slik ombytting.

2.3 Uteareal

Sameiets samlede uteareal disponeres i fellesskap med seksjonseiere i Sameiet Lunden 29, som har tinglyst evigvarende rett til bruk av utearealet. Rettighetene innebærer at seksjonseiere i Sameiet Lunden 29 har like rettigheter til bruk av utearealet som seksjonseiere i Sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold av utearealet fordeles forholdsmessig mellom boligsameiene, tilsvarende 12351/14065 av Sameiet, og 1714/14065 av Sameiet Lunden 29.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin Seksjon med tilleggsareal, herunder rett til overføring, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Enhver overføring eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forrettingsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Rettigheter til parkeringsplasser tilhører de som har kjøpt slike plasser, og er regulert i egne garasjevedtekter. Se også punkt 2.2 over.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringen for den enkelte Seksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter etterseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte Sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. For utarealet gjelder det samme overfor seksjonseiere i Sameiet Lunden 29.

4.3. Garasjeanlegg

Bruken av Garasjeanlegg er regulert i egne garasjevedtekter, jf. punkt 2.2 over.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger mv., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekket og membran over Garasjeanlegget.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet har balansert ventilasjon. Det er derfor ikke tillatt å installere avtrekksvifte/mekanisk ventilasjon i leiligheten.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet i Sameiet eller arealer som en, eventuelt flere bruksenheter har enerett til å bruke, fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken i Sameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det samme gjelder Sameiets andeler av kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, likevel slik at kostnader som kun gjelder parkeringsplassene kan faktureres eiere av parkeringsplasser særskilt.

Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Eiendomsforsikring, inkludert andel av forsikringen for Garasjeanlegget som ikke belastes innehavere av parkeringsplasser
- Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, samt fasader og bygningsmessige konstruksjoner
- Kostnader til drift og vedlikehold av Sameiets heis/anlegg og felles installasjoner for strøm, el, inngangsdører, vinduer mv samt vann- og avløpsrør. Dette gjelder likevel ikke strøm til lading av bil i Garasjeanlegg, som faktureres eiere av garasjeplasser særskilt.
- Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/lappevann). Dersom utbygger/Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.
- Kostnader til felles belysning og avfallshåndtering
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer og øvrige utearealer

Som eksempel på kostnader som fordeles med lik andel på hver av Boligseksjonen nevnes:

- Felleskostnader forbundet med kollektiv avtale om TV og bredbånd.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tiltisvalgte.

Den enkelte seksjonseier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

Endring av akontobeløp trer i kraft etter 1 måneds varsel, regnet fra den første dag i måneden etter at varselet ble sendt.

Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Før kostnader fordeles på seksjonseiere, skal Sameiet Lunden 29 faktureres for sin andel av kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og kostnader relatert til parkeringsplassene som fordeles og faktureres særskilt. Videre skal Sameiet Lunden 29 faktureres for sin andel av kostnader til fjernvarme og kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp). Viderefakturerings skal så langt som mulig skje etter målt forbruk, og/eller etter samme prinsipp som ligger til grunn for den opprinnelige fakturering overfor Sameiet.

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også ubedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdsplikten skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldig skader. Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

Vedlikeholdsplikten for eventuelle fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også bygningsmessig vedlikehold av balkonger, og reparasjon eller utskifting av rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller amen bruker av Seksjonen.

Sameiet skal også sørge for forsvarelig drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, i overensstemmelse med sameieavtale og vedtekter for Garasjeanlegget.

§ 10

Ubedringsansvar og erstatning

10.1 Seksjonseierens erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 8 ovenfor, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som Sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 9 ovenfor, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter dette punktet.

10.2 Sameiets erstatningsansvar

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 9 ovenfor, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor Sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som Sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når Sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

10.3 Omfanget av eventuelt erstatningsansvar

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer, til sammen 3-5 medlemmer. Alle styremedlemmer velges av årsmøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

Utgående styremedlemmer utgjør valgkomiteen for neste periode med minimum to personer.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angå de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- styrets budsjett for inneværende år
- valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet frengår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

I henhold til Garasjevedtektene representerer styrets leder Sameiet i Garasjesameiet, med mindre en annen person blir utpekt av styret.

§ 14

Årsmøtets vedtak

Ved avstemning har hver Seksjon én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 (2) 2. punktum
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne dei gjelder:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.
- At eierne av bestemte Seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 8 og 9 ovenfor.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Seksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7 ovenfor.

Det kreves enighet blant samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen. Det samme gjelder andre tiltak som innebærer en vesentlig endring av Sameiets karakter, og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Det samme gjelder for Garasjeanlegget. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene § 14 tredje ledd om krav til tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, krever enighet blant samtlige seksjonseiere.

§ 19
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Ved bruk av Garasjeanlegget plikter seksjonseierne dessuten å overholde vedtekter og ordensregler som gjelder for Garasjeanlegget.

§ 20
Parkering

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass i Garasjeanlegget erverver bruksrett til en bestemt angitt parkeringsplass i Garasjeanlegget, på de vilkår som fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle andre regler for Garasjeanlegget.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
GARASJESAMEIET LUNDEN 25-45

Vedtatt ved stiftelse

Innledende bestemmelser

§ 1
Navn og formål
Sameiets navn er Garasjesameiet Lunden 25-45 ("Garasjesameiet").

Sameiets formål er å eie og forvalte anleggseiendom med gnr. 123 bnr. 1405 i Oslo kommune ("Garasjeanlegget") med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer, mv, til beste for sameierne.

§ 2
Hva Garasjesameiet omfatter
Sameiere i Garasjeanlegget er de to Boligsameiene Lunden 25-45 med en eierbrøk på 12351/14065 og Lunden 29 med en eierbrøk på 1714/14065 (samlet "Boligsameiene").

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av Boligsameiene eier en spesiell del av eiendommen. I henhold til inngått sameieavtale tinglyst [dato] med dagboknr. [xx], er det inndeltid til hver sameieandel knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser og bodområder ("Eksklusive arealer"), som angitt i Bilag 1.

Til de enkelt parkeringsplassene i Garasjeanlegget kan det dessuten knyttes eksklusive og varige bruksretter, som kan omsettes. Eiere av varig bruksrett til parkeringsplass ("Parkeringsseiere") som ikke er seksjonseier i ett av Boligsameiene, har rett til å tinglyse sin rett.

Boder i de Eksklusive arealer skal fordeles mellom seksjonene i hvert av Boligsameiene.

Hvert av Boligsameiene forvalter bruksretter til de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive areal, og plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver tid disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer.

Arealer som i Bilag 1 ikke er angitt som eksklusive areal for Boligsameiene, disponeres i fellesskap ("Fellesareal"). Dette omfatter blant annet adkomstareal til parkeringsplasser og boder, sykkelparkering, mv.

Arealene som i Bilag 1 er markert med blått, disponeres av Hafslund, i tråd med tinglyst erklæring av [dato], med dagboknr. [xx], og av Viken Fiber i henhold til særskilt avtale.

Faktisk og rettslig råderett

§ 3

Rett til bruk

Den enkelte Parkeringsseier har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte plassen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til. I tillegg har Parkeringsseier rett til inntekt over Garasjeanleggets Fellesareal.

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil eventuelt motorsykkel o.l. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens eventuelle motorsykkels dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeanlegget, og heller ikke påfører Garasjeanlegget skade.

Seksjonseiere og beboere i Boligsameiene har rett til å bruke Garasjeanleggets Fellesareal, herunder sykkelparkering, samt tildelt bod, til det arealet er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonseiere har rett til adkomst/ gjennomgang i Garasjeanlegget.

All bruken av Garasjeanlegget må skje på en slik måte at det ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere. All ferdsel i og øvrig bruk av Garasjeanlegget skal dessuten skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeanlegget.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger.

Hvert av Boligsameiene skal for sine Eksklusive arealer, sørge for en bytteordning eller tilsvarende for å gjøre parkeringsplasser avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne tilgjengelig for disse, i overensstemmelse med eierseksjonsloven § 26 andre ledd.

Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser med mindre annet følger av disse vedtekter, eller de berørte Parkeringsseiere har gitt sitt samtykke til dette.

§ 4

Ladning av EL-/hybrid biler

Garasjeanlegget er og skal være tilrettelagt for ladning av EL-/hybrid biler for et visst antall biler. Så lenge anlegget har ledig kapasitet, har den enkelte Parkeringsseier mulighet til særskilt og for egen regning, å bestille nødvendig tilpasset ladeutstyr for bil via Garasjesameiets tilrettelagte løsning. Den tilrettelagte løsningen i Garasjeanlegget innebærer at det er etablert eget datastyrt ladesystem som avleser forbruk av ladestrom for den enkelte parkeringsplass, og som den enkelte Parkeringsseier kan koble seg på. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Garasjesameiet kan sette krav til hvem som kan montere og koble opp ladeutstyr mot Garasjeanleggets tilrettelagte løsning og kvalitetskrav til slikt utstyr.

Strøm for ladning av EL-/hybrid avregnes og belastes den enkelte Parkeringsseier med montert ladeutstyr. Det kan fastsette et a konto beløp for ladestrom som avregnes for den enkelte Parkeringsseier sammen med øvrige fellesutgifter knyttet til Garasjeanlegget, jf. punkt [x].

**§ 5
Rettslig råderett**

Boder

Boder i Parkeringsanleggets Eksklusive arealer følger den seksjonen i Boligsameiene de er tildelt. Boder kan lånes/ leies bort mellom seksjonseiere i Boligsameiene, men slik avtale om utleie/ utlån bortfaller ved omsetning av seksjonen.

Parkeringsplasser

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Parkeringsseier som en eier over sin parkeringsplass og kan fritt overdra, pantsette, leie ut, og på annen måte disponere over denne.

Eierskap til bruksrett til enkelte parkeringsplasser i Garasjeanlegget skal fortrinnsvis være knyttet til eierskap i boligseksjon i det av Boligsameiene som disponerer det aktuelle Eksklusive areal. Tilsvarende skal overføring, pantsettelse og utleie av rett til de enkelte parkeringsplasser i Garasjeanlegget fortrinnsvis skje sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av boligseksjon i det av Boligsameiene som disponerer det aktuelle Eksklusive areal.

Ved overføring eller utleie av parkeringsplass i Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie sammen med boligseksjon i et av Boligsameiene, skal eiere eventuelt leiere av boligseksjoner i det av Boligsameiene som disponerer det Eksklusive areal som plassen befinner seg på, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. Boligsameiene skal sørge for at det føres nummerert liste over alle seksjonseiere/leiere som ønsker å kjøpe/leie parkeringsplass i Garasjeanlegget, med tidsprioritet etter mottakelse av ønske om kjøp/leie. Dersom flere ønsker å overta eller leie parkeringsplass, skjer tildelingen i den rekkefølgen som følger slik liste. Fortrinnsrett til leie kan bare gjøres gjeldende hvis det ikke er noen som ønsker å overta parkeringsplassen.

Boligsameiet som disponerer det aktuelle Eksklusive areal kan kreve innløsning av bruksrett til enkeltvis parkeringsplass Garasjesameiet som innehas av noen som ikke eier seksjon i noen av Boligsameiene. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området, men minimum det beløp som opprinnelig har blitt betalt for parkeringsplassen.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i det av Boligsameiene som disponerer det aktuelle Eksklusive arealet. Det skal gis opplysninger om hva disposisjonen gjelder, mellom hvilke parter og fra når disposisjonen gjelder.

Parkeringsseier er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen, for oppfyltelse av forpliktelsene etter disse vedtektene. Ved overdragelse er Parkeringsseier forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Garasjesameiet frem til overdragelsestidspunktet. Ny Parkeringsseier hefter sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Garasjesameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plasene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet, eller annen fastboende person i Sameiet, som selv har parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler styrene i Boligsameiene å påse at HC-plasene gjøres tilgjengelig for disse. Innenfor hvert av Boligsameienes Eksklusive arealer, kan det i overensstemmelse med dette, ved dokumentert behov for HC-plass, gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming. Berørte Parkeringsseiere plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Garasjeanlegget, uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Dersom andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, kan Boligsameiene foreta ombytting av parkeringsplasser innen sine Eksklusive arealer ved å endre sine parkeringslister. Det antall parkeringsplasser som den aktuelle Parkeringsseieren disponerer kan likevel ikke endres ved slik ombytting.

Styre, forvaltning og organisasjon

§ 6 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet, som består av styrets leder i hvert av de to Boligsameiene, eller annen person upekt av styret. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Boligsameiene har stemmerett i henhold til sin sameierbrøk som fremgår av § 2.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Sakar som Boligsameiene ønsker behandlet skal varsles senest 14 dager i forkant.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når en av Boligsameiene, eventuelt Parkeringsstyret dersom slikt styre er opprettet, finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For øvrig gjelder bestemmelsene for ordinært sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enstemmighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Hver av Boligsameiene disponerer likevel innenfor sine Eksklusive arealer, som ikke på en urimelig måte går utover det andre av Boligsameiene eller øvrige brukere, eller pådrar disse ekstra kostnader.

Sameiermøtet kan heller ikke treffe beslutning som er egnet til å gi en av sameierne en urimelig fordel på den andre sameieres bekostning.

§ 9 Styre

Forvaltning og drift av Garasjeanlegget foretas av Boligsameiene slik beskrevet i §§ 11 nedenfor.

Dersom Boligsameiene finner det nødvendig eller hensiktsmessig, kan det i stedet opprettes et eget styre for sameiet i Garasjeanlegget. Styret skal i så fall bestå av styreleder fra hvert av Boligsameiene, hvorav styreleder i Lunden 25-45 også skal være styreleder i sameiet for Garasjeanlegget. Styreverv kan kun delegeres ved fullmakt til øvrige styremedlemmer i Boligsameiene.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Dersom det er opprettet et eget Parkeringsstyret, representerer dette Garasjesameiet utad og forplikter det med sin underskrift.

Hvis Parkeringsstyret er opprettet, skal det sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Parkeringsstyret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Ansvar utad

Overfor Garasjesameiets kreditorer er Boligsameiene solidarisk ansvarlig. I regressomgang hefter imidlertid hver av Boligsameiene kun for egen andel av Garasjesameiets forpliktelser. Dersom et av Boligsameiene har måttet bære en større andel av Garasjesameiets kostnader enn det etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av den som har betalt for lite.

Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget

§ 11 Vedlikehold og drift

Styrene i Boligsameiene skal sørge for drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, med mindre det er valgt et eget Garasjestyre i tråd med § x over.

Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal som utgangspunkt utføres samlet for hele Garasjeanlegget. Dette omfatter slik som renhold, oppmerking av parkeringsplasser, utbedring av dekke, drift og vedlikehold av eventuelt sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, adgangssystem, mv, renhold, skifte av lyspærer, osv.

For forhold hvor det fremstår hensiktsmessig at Boligsameiene utfører arbeid hver for seg, kan det avtales særskilt. Ingen av Boligsameiene kan nekte det andre å utføre vedlikehold eller andre mindre arbeider på eget eksklusivt areal, forutsatt at arbeidet utføres for egen regning, varsles i rimelig tid i forkant, og ikke medfører urimelige eller unødvendige skader eller ulemper for det andre Boligsameiet.

Styrene i de to Boligsameiene skal så ofte som nødvendig, og minst én gang per år, bli enige om en plan for drift og vedlikehold for det påfølgende år, inkludert et budsjett for planlagt drift og vedlikehold, og hvem som skal følge opp og sørge for gjennomføring av planlagt drift og vedlikehold.

Dersom annet ikke blir avtalt, har Lunden 25-45 hovedansvaret for gjennomføring av slik drift og vedlikehold.

§ 12

Ombygging eller andre større endringer

Ingen av Boligsameiene har rett til å vesentlig endre bruken av Garasjeanlegget, utføre større bygningsmessige endringer, ombygginger eller tilsvarende, uten at dette på forhånd er avtalt mellom Boligsameiene. Bruksendring eller arbeider i de Eksklusive arealer, kan likevel ikke det andre Boligsameiet motsette seg uten at det foreligger saklig grunn.

§ 13

Kostnadsfordeling

Boligsameiene fordeler kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget i tråd med eierbrøken angitt ovenfor i § 2. Dersom del gjennomføres vedlikehold eller oppgraderinger som kun eller i det alt vesentlige berører eksklusivt areal for bare ett av Boligsameiene, bekostes arbeidene av det aktuelle Boligsameiet alene.

Kostnader som skal dekkes av begge eller det andre av Boligsameiene, men som er lagt ut av ett av Boligsameiene, kan faktureres det andre sameiet med en forholdsmessig andel, med 14 dagers betalingsfrist.

Med mindre annet blir avtalt, inngås ikke avtaler på vegne av Garasjesameiet, men av Boligsameiene som deretter viderefakturerer det andre Boligsameiet i tråd med bestemmelsene over. Det føres ikke eget regnskap Garasjesameiet, men en forenklet kostnadsoversikt som grunnlag for fordeling mellom Boligsameiene.

Hver av Boligsameiene har selv ansvar for å fordele kostnader på sine seksjonseiere, og på Parkeringsiere innenfor hver av Boligsameienes Eksklusive arealer. Kostnader kan faktureres á konto månedlig iht. budsjett, med endelig avregning etter hvert år.

§ 14

Forsikring

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge via forsikringen som tegnes av Sameiet Lunden 25-45.

Den enkelte Parkeringsier, seksjonseier i Boligsameiene eller bruker av anlegget, er selv ansvarlig for å forsikre bil, motorsykkel eller andre eierdeler og utstyr som oppbevares i Garasjeanlegget, enten det skjer på egen parkeringsplass/ bod, eller i fellesarealer, og har selv ansvar for eventuelt tap og skade på slike gjenstander mens de befinner seg i Garasjeanlegget.

§ 15

Ordensregler

Garasjesameiet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Annet

§ 16

Sameieloven

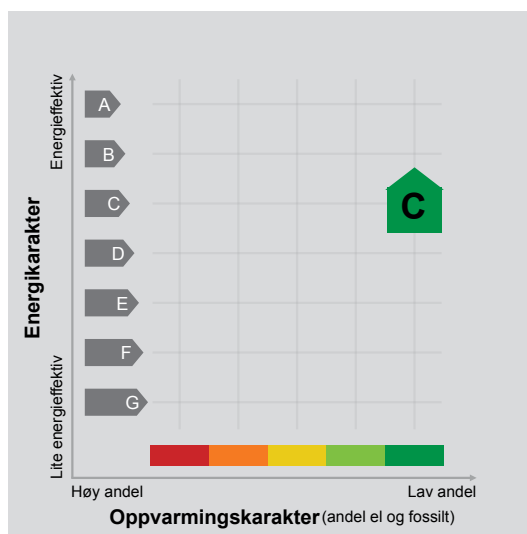
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning gjeldende sameieavtale eller vedtekter ikke regulerer forholdet. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

§ 17

Midlertidige bestemmelser

Utbygger Attivo Bolig Lunden AS vil eie bruksretter til eventuelle parkeringsplasser i Garasjesameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensninger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Boligsameiene. Denne bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt utbygger har overdratt alle bruksretter til parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Adresse	Lunden 47A
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	130
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300649179
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-232373
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

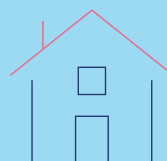
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0066/25

Adresse: Lunden 47A, 0598 OSLO, gnr. 123, bnr. 4 og 1405,
snr. 130 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/