



aktiv.

Lunden 43, 0598 OSLO

**Innbydende 2-roms selveier fra
2019 med solrik balkong og flott
utsikt | Heis| Vannbåren
gulvvarme| Sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Felleskostn.: Kr 3 613,-
Selger: Aron Azzout

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 47/52 kvm
Tomtstr.: 8626.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 4
Snr. 173
Oppdragsnr.: 1104250089

Innbydende 2-roms selveier fra 2019 med solrik balkong og flott utsikt.

Lunden 43 er en 2-roms selveierleilighet i 4.etasje. Leiligheten ligger i et nyere bygg fra 2019, og er meget arealeffektiv. Utgang fra stue til en solrik balkong med flott utsikt. Lave felleskostnader som inkluderer v.vann, oppvarming, internett og kabel-tv. T-banen tar deg inn til sentrum på ca. 14 minutter. Det er korte gangavstander til flere dagligvarebutikker, flotte parkområder og turstier. Perfekt førstegangskjøp eller som utleieobjekt.

Kort fortalt

- 2-roms selveier fra 2019
- Balkong på 7 kvm
- Solrikt og panoramautsikt
- Vannbåren gulvvarme
- Lave felleskostnader
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- HTH kjøkken i åpen løsning mot stue
- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger
- Kjellerbod på 5 kvm
- Her kan du flytte rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Nabolagsprofil	70
Megleropplysninger	73
Årsmøte 2025	76
Husordensregler	95
Vedtekter	99
Protokoll til årsmøte 2025	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod/garderobe

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8626.7 m²

Tomtebeskrivelse

Bebyggelsen er plassert slik at det omslutter et stort, felles tun. Gårdsrommet er bilfritt, pent opparbeidet med lekeapparater og sittegrupper.

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 Lunden 27-47. Kostnader til drift og vedlikehold av utearealet fordeles forholdsmessig mellom boligsameiene.

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet i populære Lunden på Vollebekk/Bjerke. Lunden er en skjult perle med store, flotte grøntarealer, variert bebyggelse og flere lekeplasser. Rolig og barnevennlig område med sentral beliggenhet - kun 2 minutters gange til Vollebekk T-bane, som tar deg til Jernbanetorget på rundt 15 minutter.

I nærområdet finnes det flere barnehager, og det er gangavstand til både barne- og ungdomsskoler og Bjerke videregående skole. Nærhet til alle servicefasiliteter med gangavstand til butikker som Meny, Europris, Floriss, Vitus apotek, Post i butikk, Kiwi og Rema 1000. Flere serveringssteder som f.eks. EnTilPizza på Bjerke, som ryktes å ha byens beste pizza! Det er dessuten kort vei til Linderud senter med 60 butikker og alt av servicetilbud.

Gode rekreasjonsmuligheter med Fitness24Seven på Bjerke, Sats på Linderud senter, Lillomarka eller fantastiske Bjerkedalen Park. 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 2015 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne! Området er i sterk vekst og det skjer mye spennende fremover!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass. Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt + 2-4 mm avvik på gulv i stue og soverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 5

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det ble observert mus på bakkeplan ved noen av de andre blokkene. Skadedyrselskapet Anticimex har fulgt opp med nødvendige tiltak.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken med utgang til balkong, soverom og badrom.
Kjeller: Bod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med adkomst både via heis og trapp. Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med direkte tilgang til badet. Veggene er malt i lyse, tidløse farger, gulvet er belagt med parkett, og downlights i himlingen gir et moderne preg. Parketten er gjennomgående i hele leiligheten, med unntak av badet som er helfliset. Stor skyvedørsgarderobe i gang.

Stue

Stue og kjøkken utgjør leilighetens naturlige samlingspunkt. Rommet har en praktisk og arealeffektiv vinkelløsning, hvor kjøkkenet ligger lett tilbaketrunket og danner gode soner for både sofakrok og spisestue. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, en luftig romfølelse og et hyggelig utsyn. Takhøyden er 2,50 meter, og fra stuen er det utgang til en solrik balkong gjennom skyvedør.

Balkong

Fra stuen har man utgang til en balkong med ypperlige solforhold store deler av dagen. Beliggenheten i 4. etasje, helt i front, gir både fritt utsyn og en skjermet atmosfære uten sjenerende innsyn. Balkongen har god plass til sittegruppe eller spiseplass, og både gass- og elektrisk grill er tillatt. Det er montert stikkontakt i balkongen.

Kjøkken

Kjøkkenet fra HTH har et stilrent uttrykk med slette, hvite fronter kombinert med grå laminatbenkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin i egen nisje samt frittstående kombiskap med kjøl- og frysedel. Alle hvitevarer medfølger. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, nedforing til overskap, belysning under overskap, komfyrvakt og waterguard.

Soverom

Soverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Det medfølger også en praktisk bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Bad

Badet har moderne og lys utførelse. Her er det flislagte gulv og vegger, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen består av heldekkende servant med skuffer, vegghengt toalett, speil med integrert belysning samt dusjhjørne med innfellbare glassdører som gir optimal plassutnyttelse. Det er downlights i himlingen og speilbelysning.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Viken Fiber og Altibox for internett og kabel-tv

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass til denne seksjonen, men det er tidvis mulighet for å leie eller kjøpe av andre beboere i sameiet. Det er avsatt fem utvendige parkeringsplasser til gjester av beboere i sameiet. Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Boligsameiet Lunden 27-47 eier sammen med Sameiet Lunden 29 (gnr. 123, bnr. 1406) et felles underjordisk garasjeanlegg og bodområder som er fradelt som en egen anleggseiendom (gnr. 123, bnr. 1405). Sameiet Lunden 27-47 ideelle eierandel utgjør 12351/14065. Garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i de to boligsameiene. De som har garasje eier en bruksrett til garasjeplass. Oversikt føres kun hos forretningsfører. Kostnader til felles drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom de to boligsameiene etter sameienes eierandeler. Det er egne vedtekter for garasjesameiet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad. Soverommene og omkleddningsrommet er oppvarmet fra ventilasjonen i leiligheten. Varmt forbruksvann fra fjernvarme. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 1 064 354

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 257 416

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/12351

Felleskostnader inkluderer

Fyring, varmtvann, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring og øvrige driftskostnader.

Felleskostnader brøk 1 771,00

Fjernvarme 891,00

TV/bredbånd 415,00

Felleskostnader likt 536,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 613

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 14 696

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lunden 27-47

Organisasjonsnummer

923745483

Om sameiet

Sameiet består av 177 seksjoner fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Sameiets adresser: Lunden 27 A-C, Lunden 31/33/35/37, Lunden 39 A-C, Lunden 41 A-C, Lunden 43, Lunden 45 A-C og Lunden 47 A-C.

Hjemmeside:

vibbo.no/lunden-27-47

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Leverandør av TV- og internettjenester:

Altibox / Vikenfiber.

Dyrehold:

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Se husordensregler for mer detaljert info om dyrehold.

Grill:

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

Sykkelparkering:

Stort, avlåst sykkelrom med tilgang fra garasjekjelleren.

Barnevogner:

Barnevogner kan kun oppbevares i fellesområder så lenge de ikke sperrer for fri ferdsel.

Postkasser:

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

Beboere 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.

Dugnad:

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.

Foretatte påkostninger:

2021: Kameraovervåkning samt utvidelse av el-ladere i garasjen. Sette opp bom ved innkjørselen til tun 2. Service og vedlikehold heis. Følge opp diverse skader på sameiets eiendom. Resette elbilladere som gjentatte ganger går i feiltilstand. Administrere tilgang til garasjene. Programmere nye nøkkelbrikker.

Ingen større vedlikehold eller prosjekter er planlagt de neste årene ifølge nettsiden Vibbo. Det er ikke tatt noen avgjørelse om felleskostnadene skal økes i 2026. Dette er noe styret og forretningsfører vil diskutere når neste års budsjett skal vedtas i oktober/november.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 4, seksjonsnummer 173 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/4/173:

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.FL. 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: 173
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/12351

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, Lunden 29-47, datert 29.01.2021.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig/ Privat stikkledning til offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht reguleringsplan S-3706.
(Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 88, bnr. 265 m.fl.
Lunden hageby, regulert til byggeområde for boliger, boliger/allmennytlig formål
(helseinstitusjon), off.bygn./ allmenn. formål (barnehage), felles avkj. og felles
grøntareal. Området er hovedsakelig regulert til boligformål, byggeområde for boliger/
allmennytlig forhold, trafostasjon, turvei, offentlig bygning (barnehage), felles
grøntareal, hotell/overnatting, undervisning (skole) m.m. Ihht ny kommuneplan er
eiendommen og hele Lunden hageby regulert til bebyggelse og anlegg nåværende.
Vollebekk er i stor utvikling, og er under utbygging med boliger o.l.

Eiendommen og området er en del av planprogram for Vollebekk: Planprogrammet
legger til rette for at Vollebekk utvikles til et tett og mangfoldig byområde med blandet
arealbruk. Planprogrammet ligger til grunn for videre planarbeid i området. Det vil bli
fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Eiendommen og området er en del av veiledende plan for offentlig rom - Vollebekk.
Hensikten med planen er å sikre en helhetlig utvikling av gater og byrom på Vollebekk.
Planen angir utformingsprinsipper for offentlig rom (gater, torg og møteplasser).
Prinsippene skal videreføres og videreutvikles i påfølgende detaljreguleringsplan.

Eiendommen og området er en del av strategisk plan for Hovinbyen som gir rammer

for byutvikling av Hovinbyområdet de neste tiårene. Planen viser et overordnet grep, samt strategier og tiltak for videre utvikling. Hovinbyen transformeres fra å være et område preget av store lager- og industriarealer, til å bli et attraktivt byområde med mange nye boliger og arbeidsplasser. Planen er retningsgivende, men ikke juridisk bindende.

Pågående byggesaker i saker i nærområdet:

Saksnummer: 202001817: Lunden 20 - Innglassing av balkonger. Det ble 16.07.2020 gitt tillatelse til tiltak på innglassing av balkonger. Tiltaket omfatter innglassing av samtlige balkonger på eiendommen. Siste dokument på sak per 19. mars 2025 er datert 26.07.2022 hvor plan og bygningsetaten minner om at det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdig.

Saksnummer: 202553957: Hans Møller Gasmanns vei - Etablering av gangsti og utvidelse av tursti. Her har det blitt etterspurt supplerende tilleggsdokumentasjon og en gjennomføring av ansvarsrett ble sendt 08.08.2025

Saksnummer: 20255426: Hans Møller Gasmanns vei 7 - Oppføring av frittstående pylon. Her er siste bevegelse en avklaring om byggegrensen 07.07.2025

Saksnummer: 20181734: Lunden 32 - 36 - Innglassing av balkonger. Siste bevegelse i saken er en påminnelse om at det må søkes ferdigattest 13.09.2024

Saksnummer: 202457563: Lunden 28 og 30 - Innglassing av balkonger. Siste bevegelse saken er at det har blitt mottatt en klage til plan og bygningsetaten og at de bekrefter å ha mottatt denne 24.06.2025.

Saksnummer: 202318724: Hans Møller Gasmanns vei 3 - Oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller og utomhusarealer. Her ble det gitt igangsettelse i mai 2025. Det har blitt søkt om endring av tiltak og det har i forbindelse med dette kommet inn noen spørsmål vedrørende beregning av blågrønn faktor. Siste bevegelse 12.08.2025

Saksnummer: 202218790: Østre Aker vei 68 - Bruksendring til datasenter, fasadeendring og oppføring av nye bygg. Det ble gitt igangsettelsestillatelse del 1, 21.08.2024 som er det siste på saksinnsyn pr. 19. mars 2025. Søknaden gjelder bruksendring fra lager til datasenter, med tilhørende fasadeendringer og oppføring av nye bygg i Østre Aker vei 68. Datasenteret skal brukes til prosessering og lagring av digitale tjenester, og vil inneholde utstyrsskap. Eksisterende mesanin i byggets førsteetasje vil rives for å danne et rom med to etasjers høyde. I forbindelse med bruksendringen vil det oppføres tre nye bygg på den eksisterende bygningens sørøstside.

Saksnummer: 202318724: Hans Møller Gasmanns vei 3 - Oppføring av tre boligblokker

med parkeringskjeller og utomhusarealer. Det ble gitt igangsettelsestillatelse 04.11.2024. Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker, hus ABC, hus DEFG og hus H, med felles underjordisk parkeringskjeller og utomhusarealer. Siste dokument på saksinnsyn per 19.03 gjelder tilleggssdokumeentasjon.

Saksnummer: 202463187: Brobekkveien 54 - Riving av forretningsbygg. Deler av bebyggelse er allerede revet. Denne søknaden gjelder gjenstående bygg på 3 etasjer med kjeller. Siste dokument på sak per 19 mars 2025 er datert 05.03.2025, og omhandler at Oslo kommune ber om en bekreftelse fra ansvarlig søker på om de ønsker å gjøre om søknaden til rammesøknad. Eventuelle øvrige mangler kan stilles som vilkår for igangsettingstillatelse. Vi ber om bekreftelse på om dette er noe dere ønsker.

Saksnummer: 202460931: Brobekkveien 54 - Oppføring av bolig og næringsbygg - Vollebekk A2. Det ble sendt inn søknad om rammetillatelse 24.10.2024: Det aktuelle tiltaket gjelder oppføring av ny bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 3 boligblokker, hvorav ett høyhus (18 etasjer). Tiltaket omfatter 142 boliger. Etter dette har det vært flere protester og klager på saken. Siste dokument på sak per 19 mars 2025 er datert 27.01.2025 og gjelder søknad om utsatt frist.

Pågående plansaker i nabolaget:

Saksnummer: 202315585: Refstadveien - Utarbeidelse av planforslag - Oppgradering av Refstadveien til bygate. Bymiljøetaten foreslår å bygge om Refstadveien for å følge opp føringene fra VPOR Bjerke, vedtatt 2021. Planforslaget innebærer at gaten utvides fra dagens situasjon for at det skal sikres tilstrekkelig areal for mulig fremtidig trikketrasé. Plan- og bygningsetaten vurderer at planinitiativets hensikt er i tråd med overordnende planer og føringer, men ser utfordringer som må ivaretas. Siste dokument på sak per 19 mars 2025 er datert 16.03.25 og gjelder kommentarer.

Saksnummer: 201706524: Brobekkveien 62C og 62D - Utarbeidelse av planforslag. Ønske om å omregulere Brobekkveien 62C og 62D fra industri til ulike formål med en kombinasjon av bolig/kollektiv/leilighetshotell/seniorbolig, og etablere et knutepunkt ved Vollebekk T-banestasjon. Planforslag ble sendt til offentlig ettersyn 15.11.2024. Oppdatert planforslag ble sendt til offentlig ettersyn 21.01.2025. Det har vært flere uttalelser, og det siste på sak per 19 mars 2025 er også en uttalelse.

Vi anbefaler alle interessenter til å se Oslo Kommunes plan- og saksinnsyn for full oversikt over pågående eller planlagte saker i området.

Reguleringskart er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

116 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 727 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 730 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

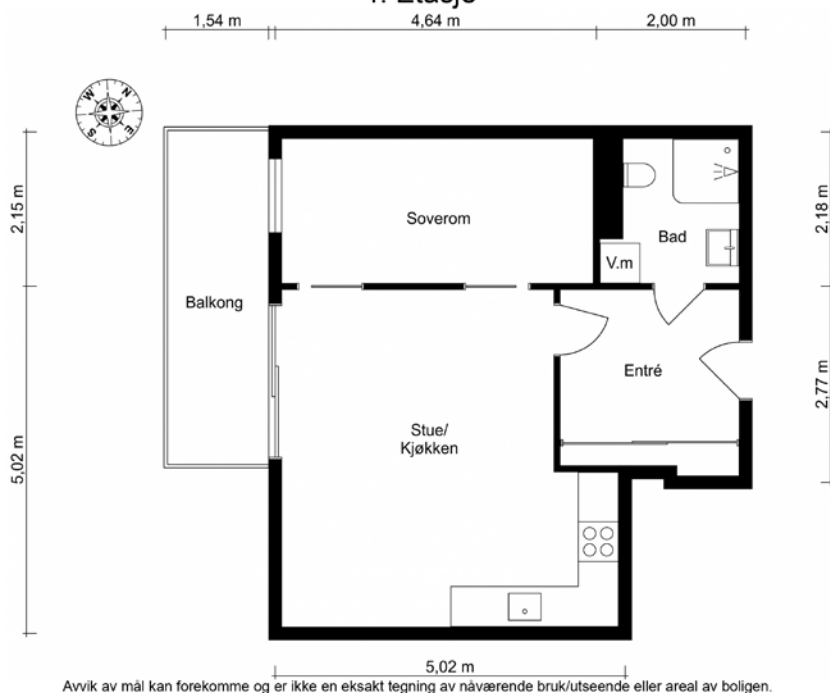
Salgsoppgavedato

22.09.2025



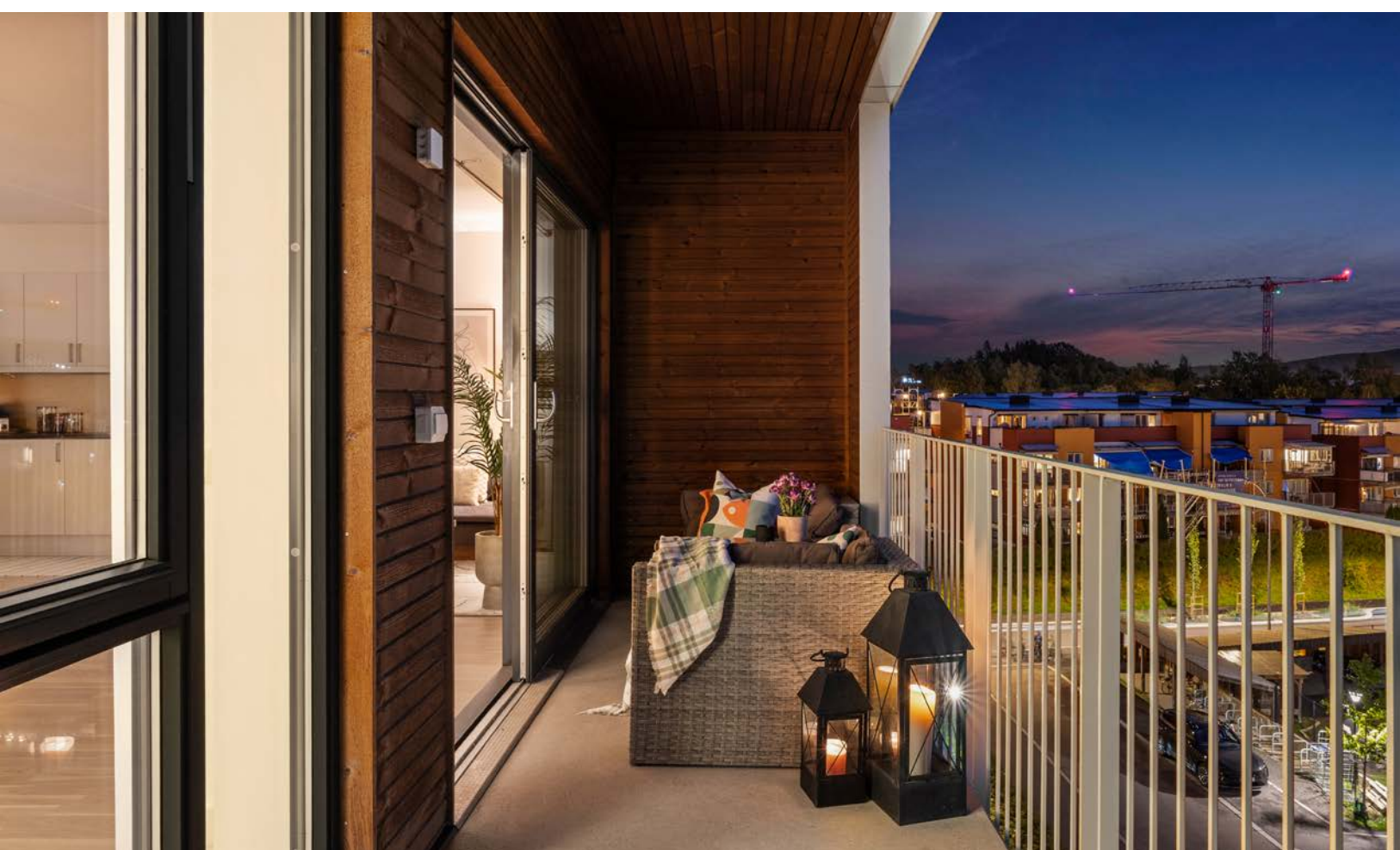


Lunden 43
4. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







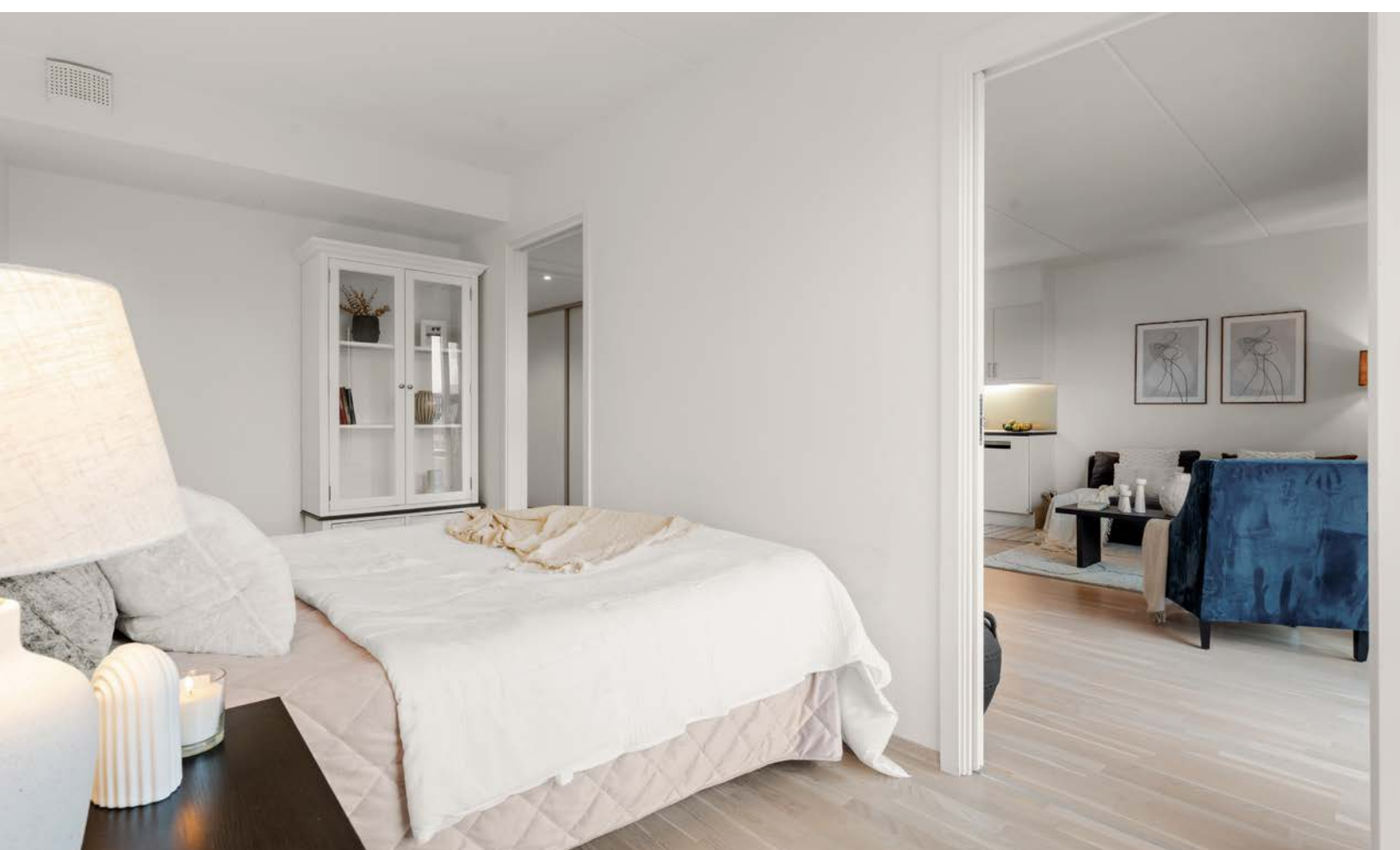








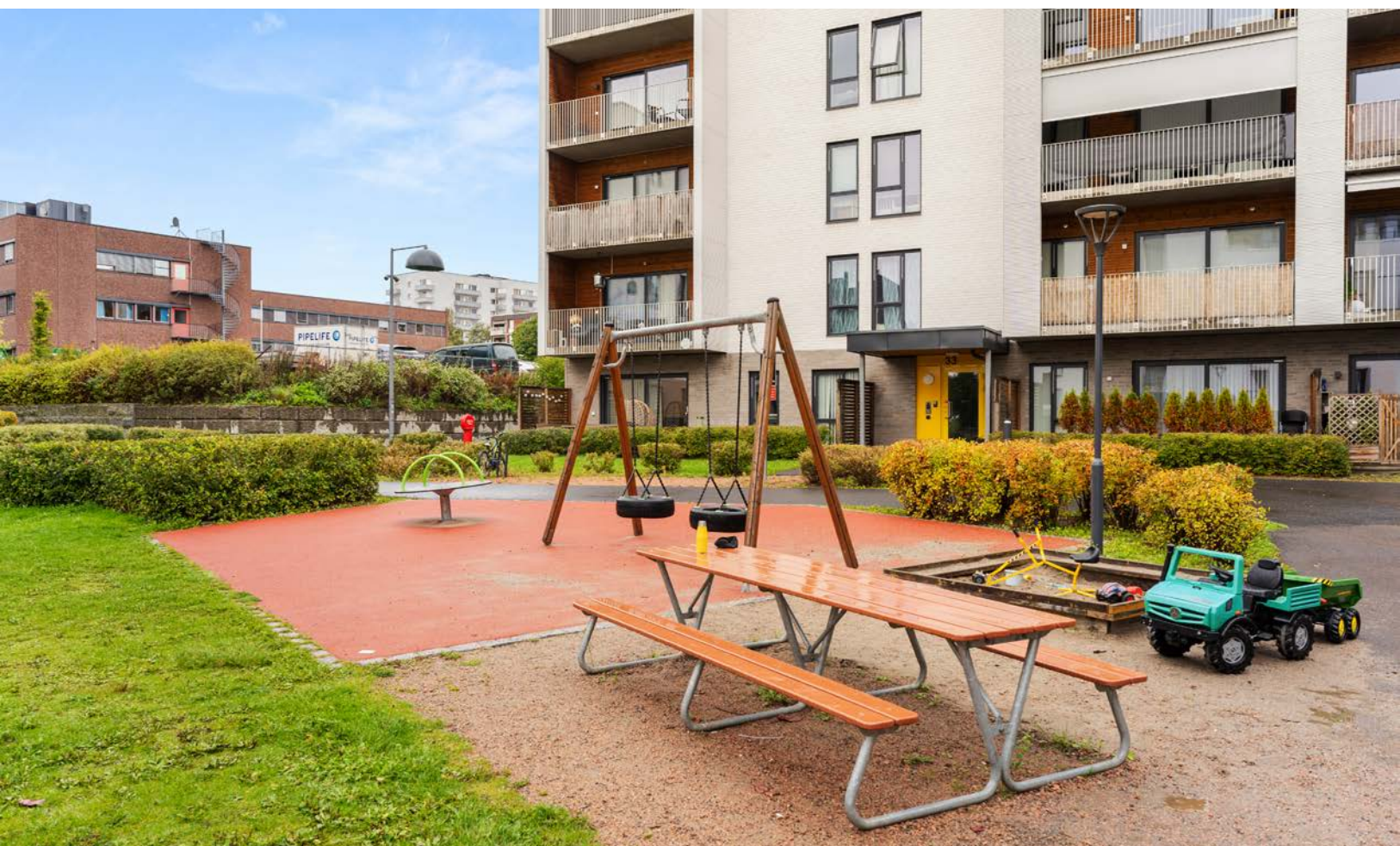


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lunden 43, 0598 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 123, bnr. 4, snr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1805

Referansenummer: JH1472

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass
Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble mål + 2-4 mm avvik på gulv i stue og soverom.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
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 kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt

induksjonstopp og innebygget stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon som er felles i bygget. Det ble ikke observert avvik i leiligheten.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert vannbåren varme i gulv som oppvarming.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i skyvedørgarderobe i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

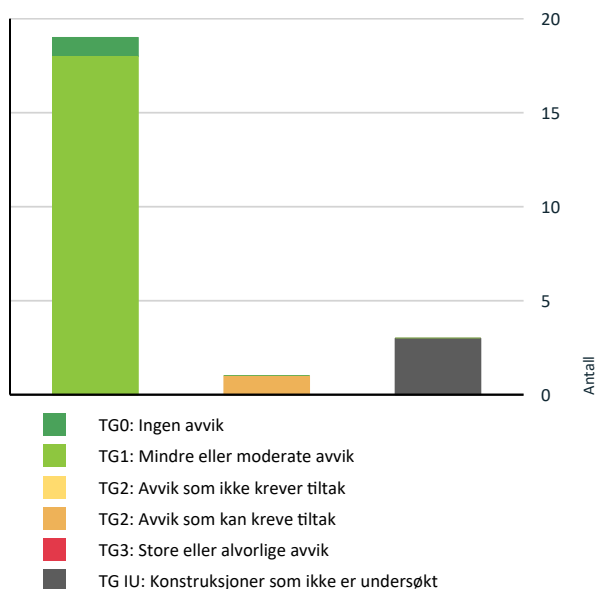
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium med 2- lags glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig noen småhakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt + 2-4 mm avvik på gulv i stue og soverom.

Radon

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden inne i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

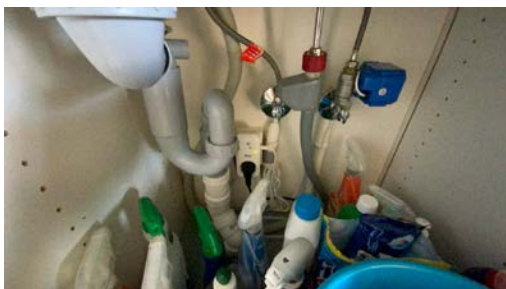
1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG IIJ Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon som er felles i bygget. Det ble ikke observert avvik i leiligheten.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv som oppvarming.



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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i skyvedørgarderobe i entre. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
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?

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	47			47	7
Kjeller		5		5	
SUM	47	5			7
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod/garderobe		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod/garderobe er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	4		173	8627 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Lunden 43

Hjemmelshaver

Azzout Aron

Kommentar

Eierandel

48 / 12351

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/JH1472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250089	

Selger 1 navn
Aron Azzout

Gateadresse	
Lunden 43	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250089

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: AA

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
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- Beskrivelse
- Det ble observert mus på bakkeplan ved noen av de andre blokkene. Skadedyrselskapet Anticimex har fulgt opp med nødvendige tiltak.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250089

Tilleggskommentar

Kjøpt på prospekt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aron Azzout	035526a76334dd3c7eda 8162dac8d80f83f1d218	11.09.2025 19:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

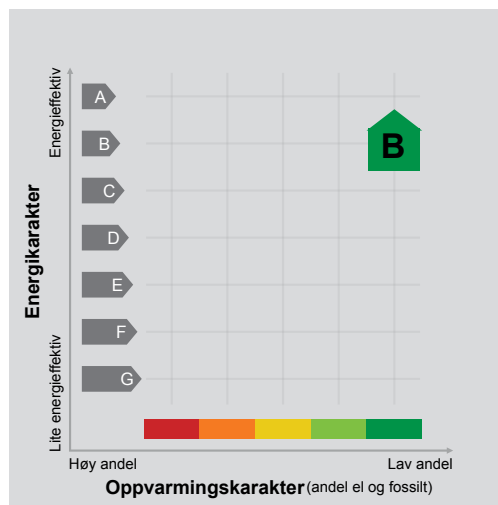
Document reference: 1104250089

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lunden 43
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	173
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300649177
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-161137
Dato	28.08.2025
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.

Nabolagsprofil

Lunden 43 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linne hotell Linje 60	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 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	7 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	22 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 0.7 km
Kuben videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

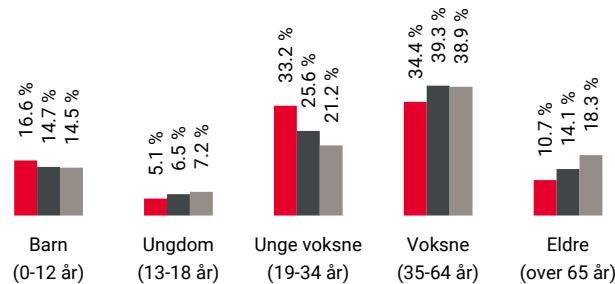
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	1 min 0.1 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 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



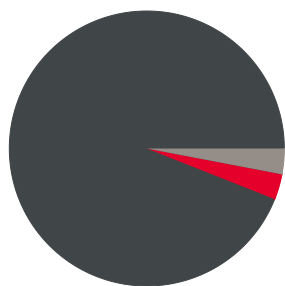
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Vollebekkveien skole	2 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.2 km	
⚽ Linderud idrettsplass	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
🚴 SATS Linderud	14 min	🚶
🚴 Feel24 Økern Brobekk	14 min	🚶

Boligmasse



3% rekkehus
94% blokk
3% annet

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

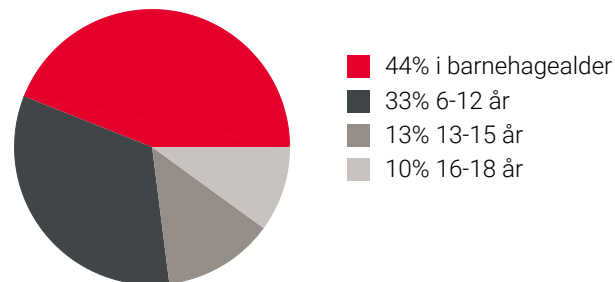
Sitat fra en lokalkjent



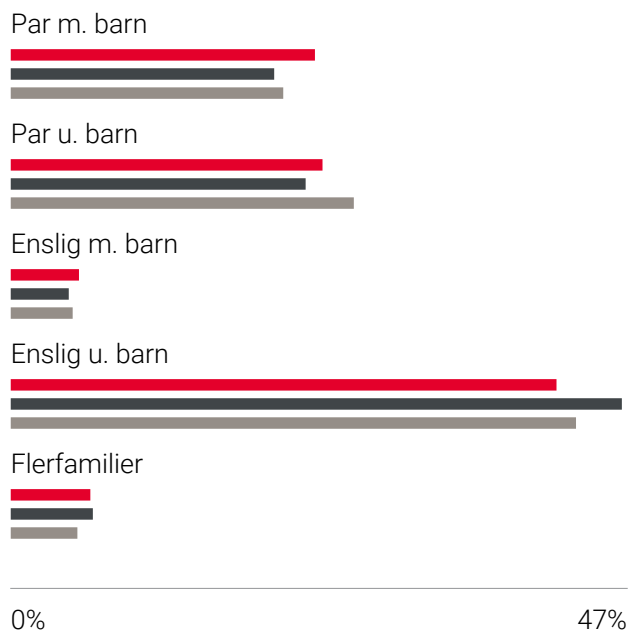
Varer/Tjenester

📍 Linderud Senter	14 min	🚶
📍 Vitusapotek Vollebekk	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

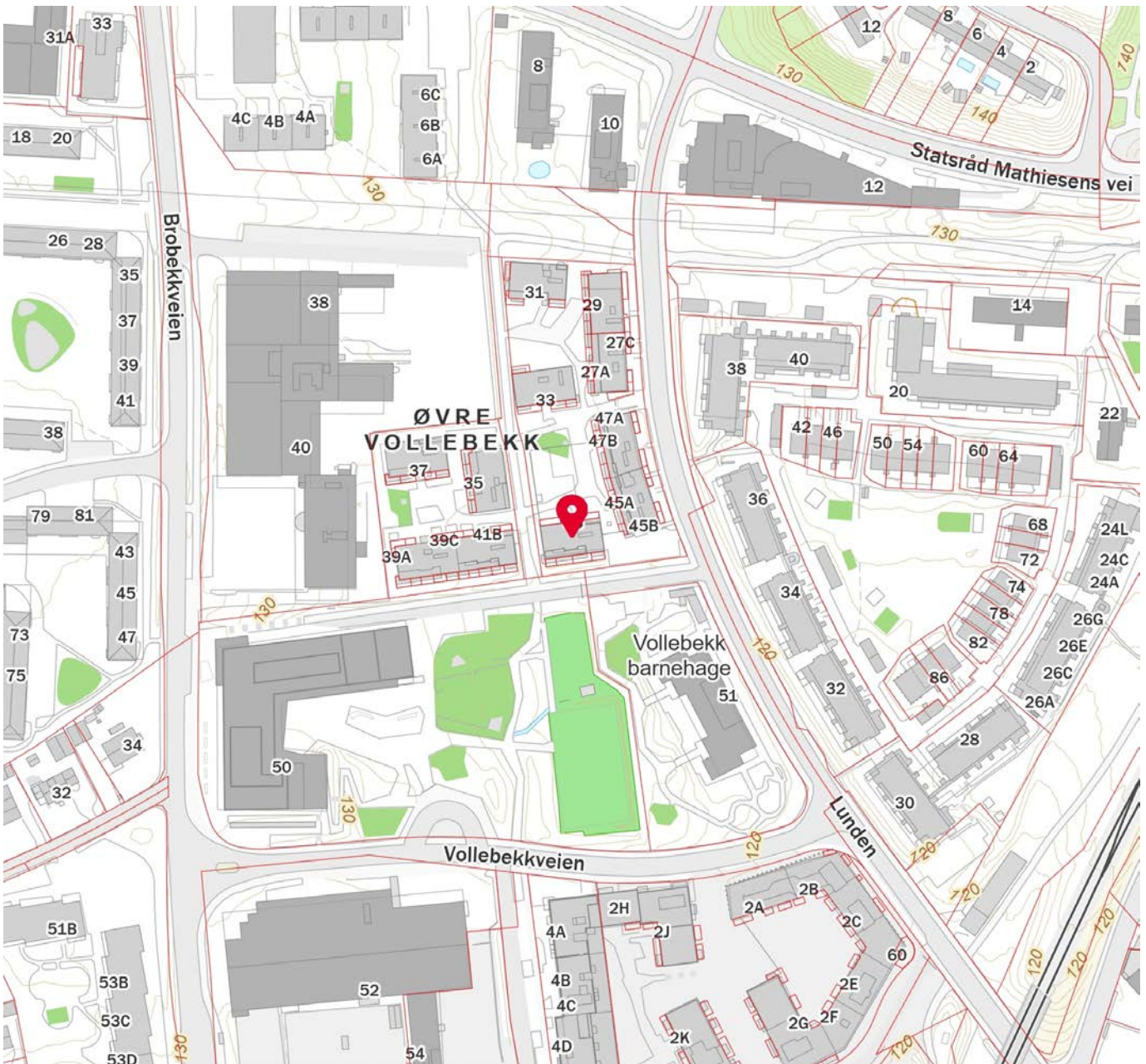
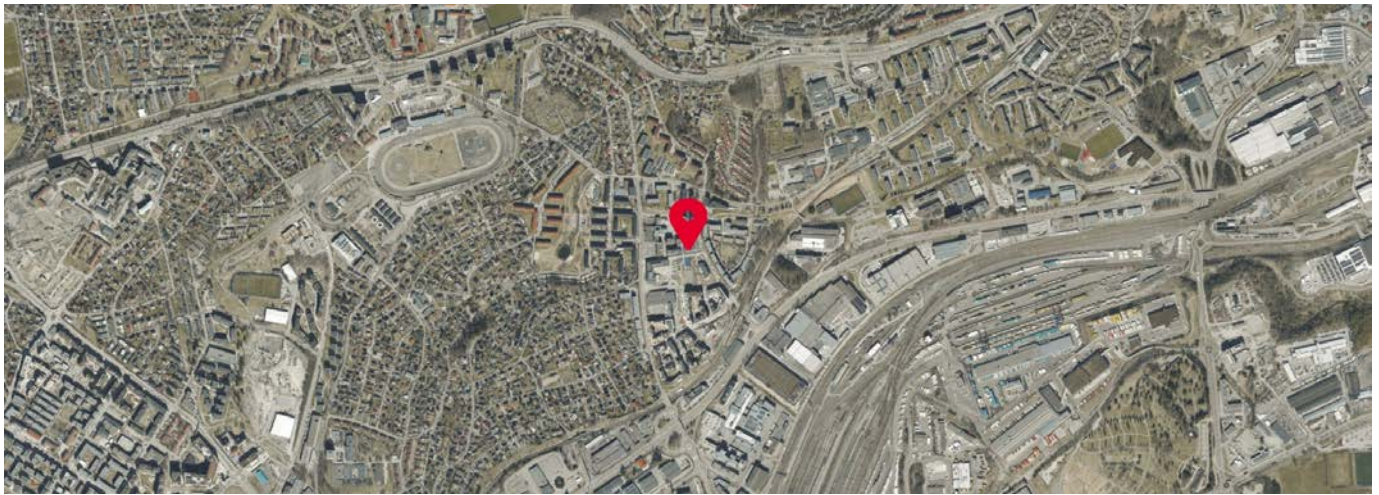


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250089 . Vår ref.: 6990-1-173

Dato: 27.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lunden 27-47
Organisasjonsnr: 923745483
Seksjonseier: Azzout, Aron
Medeier:
Leilighetsnummer: 173
Adresse: Lunden 43, 0598 OSLO
Seksjonsnummer: 173
Gnr. 123
Bnr. 4

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 2172857.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Se vedtekter vedrørende informasjon om garasjeanlegget. De som har garasje eier en bruksrett til garasjeplass. Oversikt føres kun hos forretningsfører. Administrasjonsgebyr tilkommer ved salg iht våre prislister. Viser til vedtektene både for sameiet og garasjeseksjonen. NB! Garasjeplasser kan kun selges til seksjonseier i Sameiet Lunden 29 internt og Sameiet Lunden 27-47 internt.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 613,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk	1 771,00	
Fjernvarme	891,00	
TV/bredbånd	415,00	
Felleskostnader likt	536,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 386,-
Fradragsberettigede kostnader: 3,-
Annen formue: 14 696,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jan-Cato Haaland Hovde, e-post: selunden@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 protokollvitner
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-søppelpose.

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

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.

- **Linn Isabel Eielsen**

Jeg er en strukturert og engasjert beboer med god forståelse for både praktiske og organisatoriske prosesser. Med erfaring fra prosjektledelse, 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 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, boder og garasje. I tillegg er tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, gulvvarme, brannalarmanlegg, nødllys 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.

Ventilasjon

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.

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 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.

Rotter og skadedyr

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.

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. Julegrantenning 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 fratrasket 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 estimer.

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 tillitsvalgte. 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:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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
Ladeinntekter 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
Styrehonorar	5	-261 250	-250 000	-260 000	-274 050
Avskrivninger	14	-7 300	-3 650	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 543	-17 312	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-248 373	-236 200	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	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		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie teknisk rom 2024	29 350
Nøkler	1 800
Viderefakturering 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 tillitsvalgte	-6 095
Andre kontorkostnader	-1 424
Telefon/bredbånd	-2 977
Bankgebyr	-5 518
Øreavrunding	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
	25 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 550

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 300****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel kostnader 2024, viderefaktureres Lunden	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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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. Andelseierne 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 nattesøvnen, 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.
 - avtrekksventiler 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 veggedyr, kakerlakker 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 forsvømmelse 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 boligselskapets 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 boligselskapet 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 røykvarslere i sin bolig. Brannslukningsapparat i leiligheten plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

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

Brannløser 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 anleggseiendom 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 seksjonseierens 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 sameieandelens (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 tilliggende 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 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. 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 bruksrett til hver enkelt plass innenfor Sameiets parkeringsareal ("Parkeringsseiere"). Sameiet fakturerer de enkelte Parkeringsseierne 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 Garasjeeksjonen. 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/forretningsfører 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 eierseksjonsloven § 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 utearealet 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 heisanlegg 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/tappevann). 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 tillitsvalgte.

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 fellestiltak 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 prinsipper 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 karmer
- 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 utbedring 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, forsvarlig 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige 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 utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

§ 10

Utbedringsansvar 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 vesentlig 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 tvangsfullbyrdelsesloven, 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 nærstående har en framtreddende 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 angi 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 fremgår. 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 avstemming 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 det 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 besluttet.
- 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 imidlertid 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 atkomst 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 motorsykkelens 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 unødige 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 ladestrøm for den enkelte parkeringsplass, og som den enkelte Parkeringsseier kan koble seg på. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Garasjesameiet kan sette krav vilkår knyttet 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 ladestrøm 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 oppfyllelse 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-plassene 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-plassene 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 utpekt 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. Saker 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 Parkeringsstyre er opprettet, skal det sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anlegg 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 det 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 Parkeringsseiere innenfor hver av Boligsameienes Eksklusive arealer. Kostnader kan faktureres å 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 Parkeringsseier, 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LUNDEN 27-47

Organisasjonsnummer: 923745483

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 11:00 til 12. mai kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 274.050,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 274.050,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Installere søppelbøtter på tunene

Fremmet av: Stian Brustad

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-søppelpose.

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

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Isabel Eielsen (46 stemmer)

Imran Tariq Mahmood (49 stemmer)

Alma Kuko Vesnic (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linn Isabel Eielsen

Imran Tariq Mahmood

Alma Kuko Vesnic

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546634093

Dokument

6990 Sameiet Lunden 27-47 - 07.05.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-13 13:06:13 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
Ferdigstilt den 2025-05-13 14:12:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby S. Dierkes (SSD2) <i>Signert 2025-05-13 13:06:55 CEST (+0200)</i>	Rognald Andreas Matre (RAM) <i>Signert 2025-05-13 14:12:33 CEST (+0200)</i>
Kari Wisbech (KW) <i>Signert 2025-05-13 13:06:55 CEST (+0200)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lunden 43
0598 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre