



aktiv.

Lindebergåsen 47B, 1068 OSLO

**Flott 2-roms med balkong på 10
m2 | Garasjeplass | Bad fra 2020 |
VV inkl. | God planløsning |
Populær beliggenhet.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 167 243,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 627 039,-
Felleskostn.: Kr 5 055,-
Selger: Eirin Charlotte Stensland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 54/56 kvm
Tomtstr.: 8042 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 71
Andelsnr.: 159
Oppdragsnr.: 1104260012

Flott 2-roms med balkong på 10 m2 | Garasjeplass | Bad fra 2020 | VV inkl.

Velkommen til Lindebergåsen 47B, en pen og romslig 2-roms leilighet beliggende i frodige og hyggelige omgivelser på Lindeberg, med Østmarka innen behagelig rekkevidde. Leiligheten kan blant annet skilte med sydvendt balkong på 10 m2 og fast garasjeplass. Praktisk planløsning med hyggelig stue og kjøkken i åpen løsning, stort soverom med garderobeskap, bad/vaskerom (pusset opp i 2020) og god oppbevaringsplass i innvendig bod og kjellerbod.

Nærområdet byr på milevis med turstier og lysløyper som passer perfekt til både trening og roligere turer. Flere bade- og fiskevann i gangavstand fra boligen - Lutvann ligger nærmest. Ca 10 min gange til Lindeberg senter. Her finner du bl.a matbutikk, frisør, apotek, lege, samt buss og T-baneforbindelser. Ca 18 min til sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Energiattest	64
Nabolagsprofil	65
Megleropplysninger	68
Vedtekter	70
Husordensregler	84
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Bod med tidligere kjølskap

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg. Bod i kjeller ble målt til 2,4 m². Skap er ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8042 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt som, foruten bebyggelsen, er pent opparbeidet med interne veier, plenarealer, lekeplass m.m.

Borettslagets eiendom består av flere gnr/bnr: gnr/bnr 115/71, 85, 90 og 97.

Informasjon om fellestomtens areal (kun for bnr 71) er hentet fra arealbekreftelse, innhentet fra kommunen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtekter, byggeplan eller annet avtalerettslig grunnlag.

Beliggenhet

Borettslaget Lutvannskollen ligger på grensen til Østmarka, hvor du finner naturopplevelser for folk i alle aldre. Her finner du milevis med turstier og lysløyper som passer perfekt til både trening og roligere turer. Det finnes mange bade- og fiskevann i gangavstand fra boligen, hvor Lutvann ligger nærmest. Her er det flotte badeplasser med sandstrand og badetrapp, og svaberg og klipper for de vågale. Her er det også gode fiskemuligheter, og mange padler også kano og kajakk ut til øyene. Andre populære badevann er Ulsrudvann og Nøklevann. Ulsrudvann har Oslos varmeste badevann, og på Nøklevann er det muligheter for leie av kajakk og kano for medlemmer av Nøklevann ro- og padleklubb. Rundt Nøklevann er det også mange flotte leirplasser. Ellers er Mariholtet og Rustadsaga populære destinasjoner, med servering året rundt.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Lindeberg senter. Her finner du matbutikk, frisør, apotek, lege og tannlege, og flere helse- og velværetilbud. Her er det også buss og T-baneforbindelse, samt Coop Extra med Post i Butikk i Lindebergåsen.

T-banens linje 2 har normalt 8 avganger i timen på dagtid, og reisetid til Oslo sentrum er ca 18 minutter. På nedsiden av senteret stopper 25-bussen og 79-bussen. Fra Karihaugveien på Øvre Lindeberg, ca. 10 minutters gange fra boligen, har man buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm, ekspressbusser og flybuss. Det går også nattbuss (N2) fra Oslo sentrum til holdeplass ved Lindeberg senter.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet. Her kan du ta på seg skiene rett utenfor døren og legge i vei innover i et bredt løypenett i marka eller gli ned til skitrekket i Jerikobakken, rett nedenfor borettslaget. I tillegg har du en rekke fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. ballbinge og bordtennisbord ved Lilleskogen, Lindeberg sportsklubb med kunstgressbane, svømmehall på Furuset, Furuset Forum med is- og håndballhall. I krysset mellom Lindebergveien og Lindebergåsen ligger nye Lindebergparken. Her er det laget et hyggelig torg med benker og beplantning, ballbane, treningsapparater og tursti rett opp til Østmarka.

Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness i Jerikoveien og på Haugerud, Sats på Hellerud og Actic på Furuset. Det er et stort utvalg av kjøpesentre i området som Tveita og Alna senter, samt Metro og Triaden senter på Lørenskog. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

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 barnehage tilbud 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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i betong og stenderverk av tre. Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforhold. De utvendige fasadene har panel, tegl og malte pussede overflater. Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp eller folie. Etasjeskillerne er konstruert som betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og en malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014. Hovedytterdøren er malt, med ukjent alder. Boligen har en overbygget balkong med utgang fra stuen. Balkongen er av betong med trelemmer på gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig noe svelling etter fukt i skjøter på laminat og noe skader på malt strie på vegger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble målt i stue/kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sans bygg, 2020

Beskrivelse: Renovering av bad i regi av borettslaget i forbindelse med rørfornyelse.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det ble ved en anledning observert mindre vanninnsig fra tak/hjørne i forbindelse med snøsmelting fra verandaen til naboen over. Forholdet ble meldt til borettslaget. Det har ikke vært observert gjentakelse i etterkant

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sans bygg, 2020

Beskrivelse: Samme som beskrivelsen av arbeidet med bad

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

Ja

Firmanavn: Tandbergs elektriske as, 2024

Beskrivelse: Etter el-tilsyn ble det registrert avvik vedrørende jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Forholdet ble utbedret av autorisert elektroinstallatør. Utbedringen er gjennomført og dokumentert.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 2 kvm: Bod med tidligere kjølskap

Standard

Entré

Trivelig adkomst via felles hovedinngang og trappegang. Entréen gir et fint førsteinntrykk. Her er god plass til yttertøy og sko. Fra entréen er det inngang til innvendig bod.

Stue

Stue og kjøkken i åpen løsning skaper en romslig og sosial arena. Rommet har flere innredningsmuligheter og god plass til både sofa og spisegruppe. Generøse vindusflater gir godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong mot syd med plass til utemøbler og potteplanter.

Bad

Pent bad/vaskerom som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2020. Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft under dør.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er etablert vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og felles mekanisk avtrekk over viften.

Soverom

Luftig soverom med skyvedørsgarderobeskap og god plass til dobbeltseng.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Det er synlig noe svelling etter fukt i skjøter på laminat.

Vegger: Malte flater. Det er noe skader på malt strie på vegger.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Etter el-tilsyn ble det registrert avvik vedrørende jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Forholdet ble utbedret av autorisert elektroinstallatør. Utbedringen er gjennomført og dokumentert av Tandbergs elektriske as i 2024.

2020:

- Badet er renoveret via borettslaget.
- Det er nye sikringer i sikringsskap i forbindelse med våtromsrenovering i borettslaget i 2020.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2019:

- Våtromsrehabilitering (rør) til ca kr 46 000 000,00 ble enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 8. januar 2019. Gjelder ikke fornying av baderomsinventar. Arbeidet er avsluttet.

Modernisert/Påkostet år

2019-2024

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått avtale om internett/fiber med Lynet.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers. Borettslaget har avtale med Circle K om lading (kjøp av ladestasjoner og montering).

Borettslaget har utleie av parkeringsplasser, inne og ute. Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret.

Borettslaget har egne parkeringsplasser for gjester som registreres via elektronisk løsning.

Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes dokumentasjon på at garasjeplassen er eksklusivt for denne boligen, men forretningsfører OBOS bekrefter at garasje for blokkleilighetene følger leilighetene. Dette er ganske vanlig i en del borettslag, spesielt de eldre borettslagene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 90338165

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via elektriske ovner. Det er flislagt gulv med varmekabler på badet. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

167 242 (Andel av fellesgjeld)

3 617 243 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 627 039 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 635 939 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 638 739 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 866 629 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 466 517 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For

sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, varmtvann, internett, felles forsikring av borettslagets eiendommer, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesareal m.m

Fordeling av felleskostnader:

- Trappevask: 135 kr i måneden
- Rørrehab blokk: 505 kr i måneden
- TV/Internett: 479 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 936 kr i måneden

- Posten "felleskostnader" øker til 4 077,70 kr fra 01.03.2026. Totale felleskostnader vil da bli 5 196,-

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 055

Andel Fellesgjeld

Kr 167 243

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2026

Andel fellesformue

Kr 12 927

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lutvannkollen Borettslag

Organisasjonsnummer

954388514

Andelsnummer

159

Om borettslaget

Lutvannkollen Borettslag er et borettslag i Oslo kommune. Det består av 239 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 954388514. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en egen hjemmeside på www.lutvannkollen.no.

Lutvannkollen Borettslag har en ansatt vaktmester. Borettslaget har et fellesrom som er utstyrt for sammenkomster, med blant annet kjøkkenfasiliteter og servise. Tidligere søppelrom er omgjort til avlastningsrom for sportsboder hvor det kan oppbevares barnevogner og sykler.

Vedtatte saker:

- Våtromsrehabilitering (rør) til ca. kr 46 000 000,00 ble enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 8. januar 2019. Arbeidet er avsluttet.
- Borettslaget bytter Revisor til Pwc Assurance AS, org.nr 834 836 912.
- Forslag til nytt 12.3 i husordensreglementet vedtas.
- Generalforsamlingen instruerer styret til å utrede en restrukturering av driftsform for borettslaget og styret, og legge frem et konkret forslag til vedtak senest på generalforsamlingen som holdes i 2026.

Pågående saker:

- Det er bestilt ytterligere fartsdempende tiltak som blir satt opp våren 2025.
- Byggesak Lutvannkollen leir: Forsvaret planlegger å bygge ut leiren med plass til flere mennesker. Styret sendte inn bemerkninger til prosjektet. Videre framdrift er ny høring

ca. september 2024 med Oppstart i 2026 av Lutvann leir.

- I 2023/2024 var borettslaget i jordskifteretten for å få en fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader til vedlikehold, brøyte, strøing og feiing av veiene som er felles. Borettslaget fikk fullt medhold.
- Styret ser for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer, opprettelse av fartsdempende tiltak og vedlikehold / utskifting av trapper i borettslaget.
- Borettslaget har i neste styreår ingen større vedlikeholdsoppgaver ferdig planlagt utover bytte av kledning på rekkehusene.
- Det er investert midler i tre nye leiligheter og disse ligger ute for salg. En av leilighetene er allerede solgt.
- Borettslaget er i en prosess hvor de selger en nyopprettet andel, når salget er fullført vil restgjelden på de øvrige andelene synke noe.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987145504, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 19-02-2026: kr 8570636

Andel av saldo: kr 25187.81

(siste termin 01-04-2033)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 83987203725, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 229

Saldo per 19-02-2026: kr 14933773

Andel av saldo: kr 68884.61

(siste termin 30-03-2045)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 83987203733, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 229

Saldo per 19-02-2026: kr 24897563

Andel av saldo: kr 73170.17

(siste termin 30-03-2045)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan få overta andelen.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd 12 330 687,-

Årsresultat for 2024: -289 646,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Budsjettet for 2025 er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

Det er lagt til grunn en økning i vann- og avløpsavgiften fra 2,9 til 3,11 MNOK i budsjettet for 2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 4a Innkomne forslag: Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag.

Sak 4c Innkomne forslag: Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret.

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

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smånagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk. Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område. Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastret, noe som må kunne dokumenteres. Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, personer eller eiendom i borettslaget. Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager. Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaklinformasjon eller være elektronisk merket.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.
- (3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.
- (4) Andelseier er ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

Dugnad

- (1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.

(2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 71 i Oslo kommune. Andelsnr. 159 i Lutvannkollen Borettslag med orgnr. 954388514

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/115/71:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42987 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1976 - Dokumentnr: 11159 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:115 Bnr:19

08.09.1977 - Dokumentnr: 991334 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 115 BNR 72 OG 73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, nybygg datert 28.10.1981.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 06.07.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.1981.

Vei, vann og avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av flere reguleringsplaner:

- Deler av eiendommen er regulert til friområde/ park, offentlig gang- og sykkelvei samt turvei/ skiløype i reguleringsplan S-142, vedtatt 30.08.1967.
- Deler av eiendommen er regulert til offentlig gang- og sykkelvei i reguleringsplan V040376N3, vedtatt 04.03.1976.
- Eiendommen er regulert til barnehage med tilhørende anlegg, bolig med tilhørende anlegg, friområde/ park samt grense for bebyggelse i reguleringsplan S-2106, vedtatt 21.01.1976.
- Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan 39375, vedtatt 22.10.1975.
- Det foreligger approbasjon datert 04.08.1977.
- Reguleringskart og planoversikter kan fås ved henvendelse til megler. Plankart følger vedlagt i salgsoppgaven

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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 / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

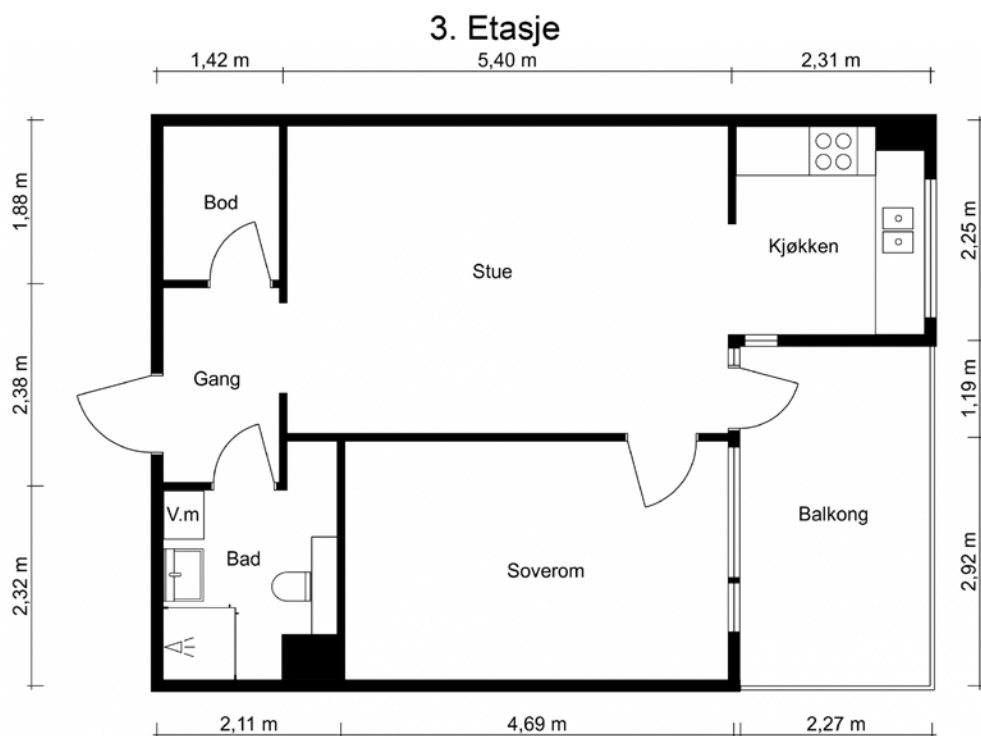
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.02.2026





Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







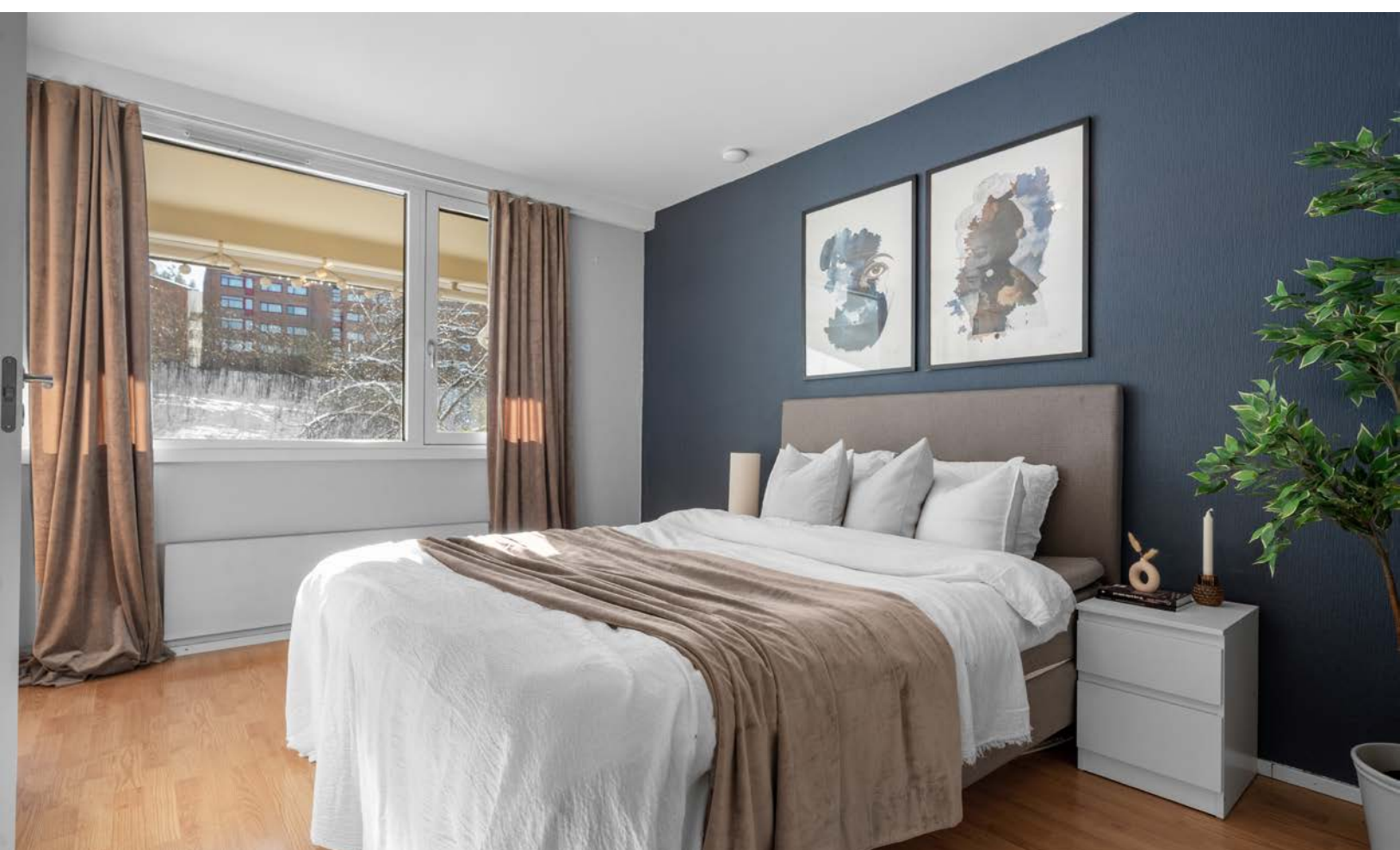


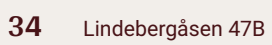




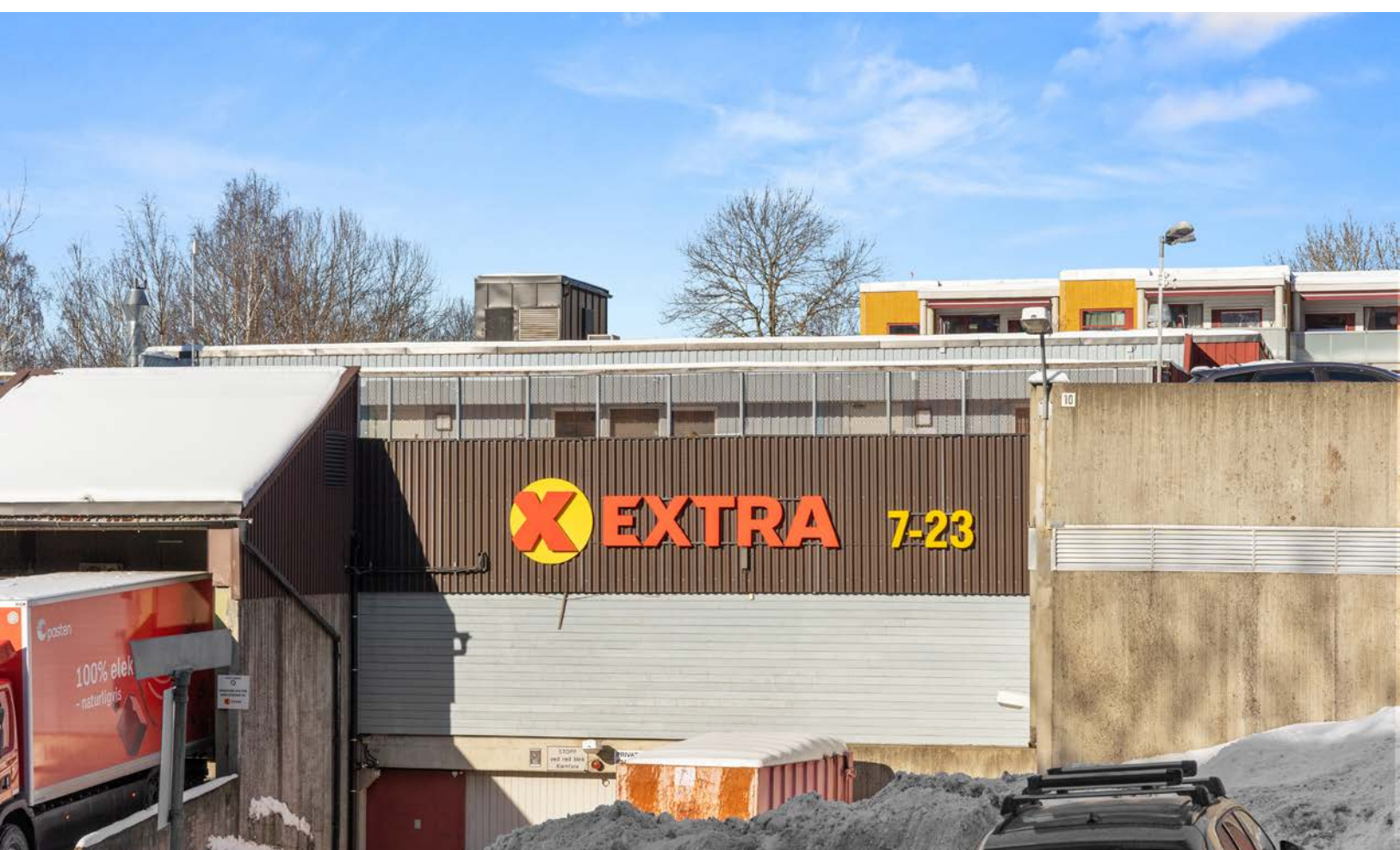


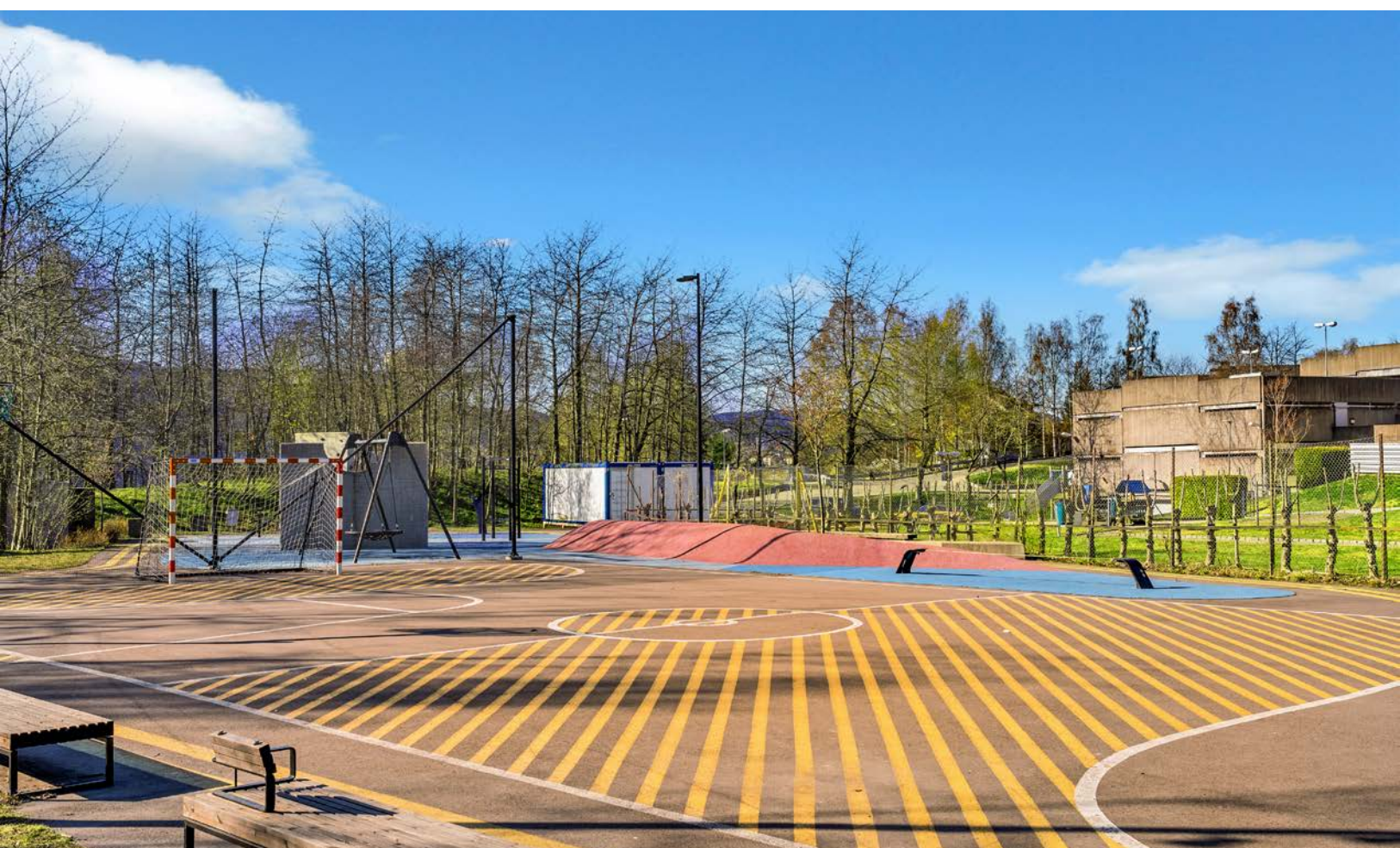














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lindebergåsen 47 B, 1068 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 115, bnr. 71

 Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1891

Referansenummer: XL1053

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Eirin Charlotte
Stensland



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving 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 Rådgiving 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1980 etter byggesøknad fra 1978. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp eller folie. Utvendige fasader med panel, tegl og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør. Alder ukjent. Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er av betong med trelemmer på gulv. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets 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 laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte profilerte og malt glatt innerdører. Alder ukjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er renoveret via borettslaget. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp, innebygget stekeovn og etablert vannstoppsystem. Alder på innredning er ukjent. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Etablert felles mekanisk

avtrekk over vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør er rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Det er avløpsrør av plast. Rehabilitering i regi av borettslaget i 2020. Boligen har mekanisk ventilasjon via sentral avtrekk i bygget. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

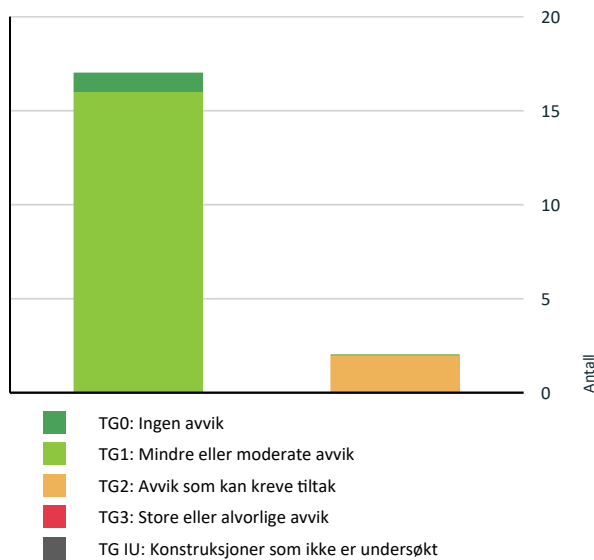
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[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

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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 3-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør. Alder ukjent.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er av betong med trelemmer på gulv.

Årstall: 1980

Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. 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 noe svelling etter fukt i skjøter på laminat og noe skader på malt strie på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminat må skiftes for å lukke avviket.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

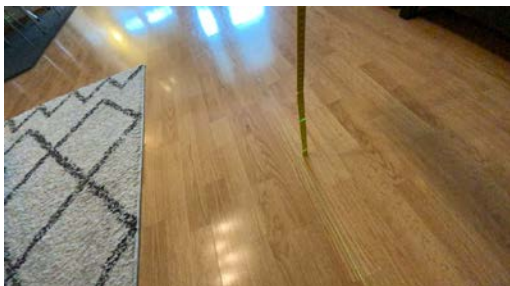
Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble målt i stue/kjøkken

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte og malt glatt innerdører. Alder ukjent.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er renovert via borettslaget.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

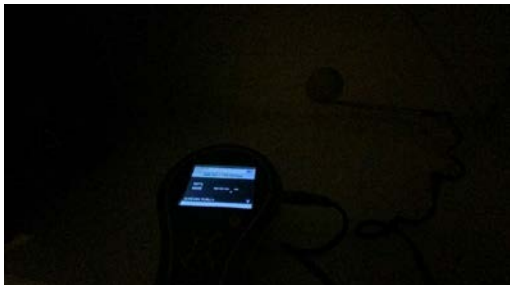
3.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Årstall: 1980

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp, innebygget stekeovn og etablert vannstoppssystem. Alder på innredning er ukjent.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Etablert felles mekanisk avtrekk over vifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør er rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rehabiliteret i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentral avtrekk i bygget.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er nye sikringer i sikringsskap i forbindelse med våtromsrenovering i borettslaget i 2020.

Etter el-tilsyn ble det registrert avvik vedrørende jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Forholdet ble utbedret av autorisert elektroinstallatør. Utbedringen er gjennomført og dokumentert av Tandbergs elektriske as i 2024.

Inntak og sikringsskap

3. 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.



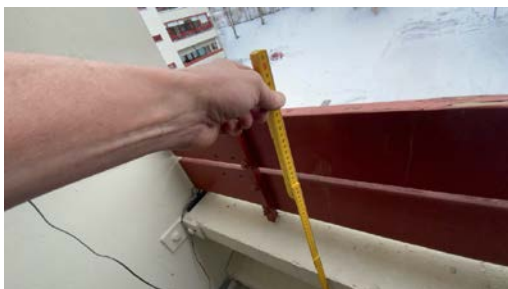
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

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

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



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

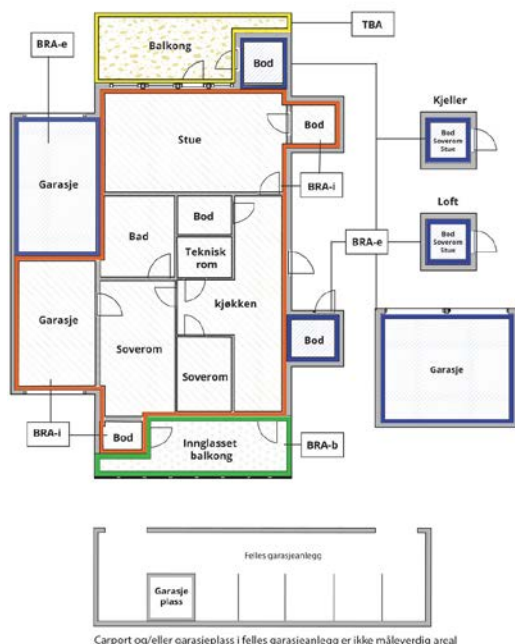
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)		
3.Etasje	54			54	10
Kjeller		2		2	
SUM	54	2			10
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod med tidligere kjølskap	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bod i kjeller ble målt til 2,4 m². Skap er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av bad av Sans Bygg i regi av borettslaget i forbindelse med rørfornyelse.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Eirin Charlotte Stensland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	71		0	8042.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindebergåsen 47 B

Hjemmelshaver

Lutvannkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG	954388514			Stensland Eirin Charlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

159

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

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	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eirin Charlotte Stensland

Boligen

Lindebergåsen 47B

1068 OSLO

0301-115/71/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av borettslaget i forbindelse med rørfornyelse.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt og sluk ble oppgradert/fornyet som del av arbeidene. Arbeidet ble utført av entreprenør engasjert av borettslaget. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget/forretningsfører.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det ble ved én anledning observert mindre vanninnslag fra tak/hjørne i forbindelse med snøsmelting fra verandaen til naboen over. Forholdet ble meldt til borettslaget. Det har ikke vært observert gjentakelse i etterkant

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Samme som beskrivelsen av arbeidet med bad

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tandbergs elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: Etter el-tilsyn ble det registrert avvik vedrørende jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Forholdet ble utbedret av autorisert elektroinstallatør. Utbedringen er gjennomført og dokumentert.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

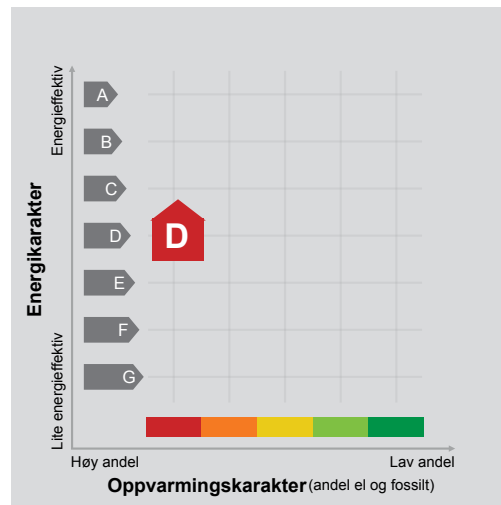
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	19
Postnummer	1068
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80789424
Merkenummer	Energiattest-2025-216180
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Lindebergåsen 47B - Nabolaget Skjønnehaug - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	6 min 0.5 km
Lindeberg Linje 2	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.8 km
Kuben videregående skole	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

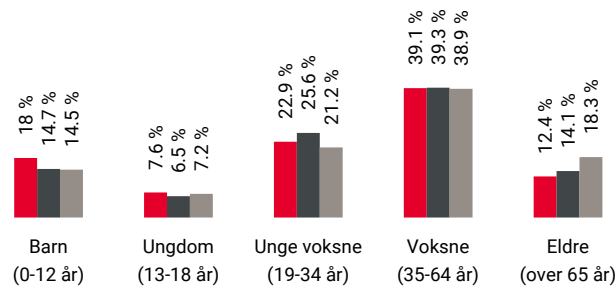
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønnehaug	1 849	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Lindeberg	9 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 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



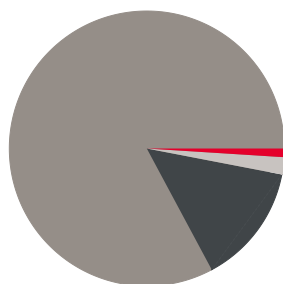
Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport

⚽	Skjønnhaug skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽	Lindebergåsen	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Fresh Fitness Lindeberg	15 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Haugerud	21 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
14% rekkehus
82% blokk
2% annet

«Østmarka finnes i umiddelbar nærhet med turveier og lysløype. Det er gangavstand til T-bane og buss i området. Butikker i område samt kort vei til større kjøpesentre.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lindeberg Senter

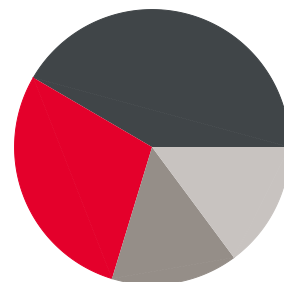
9 min 🚶



Lindeberg apotek

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



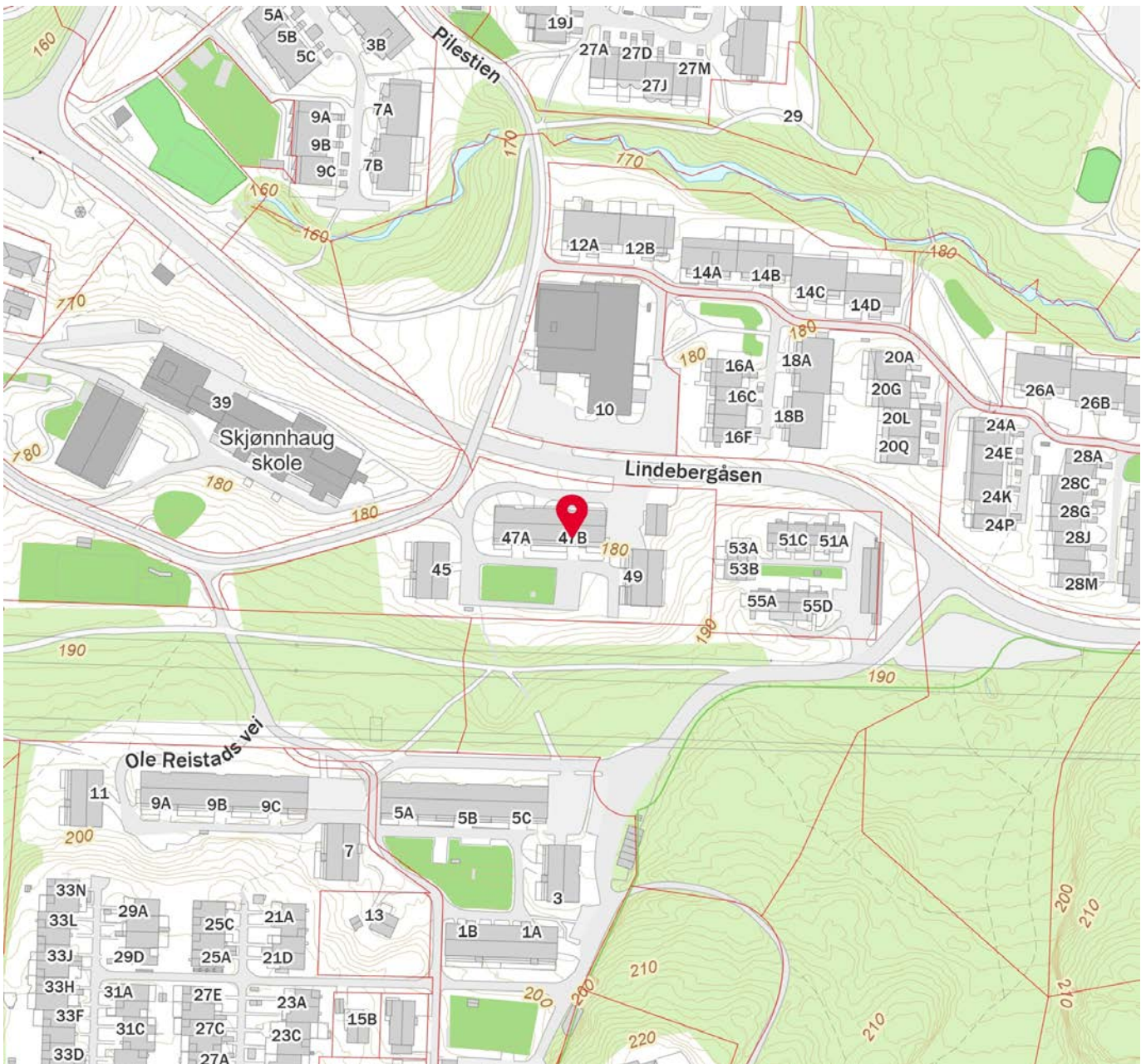
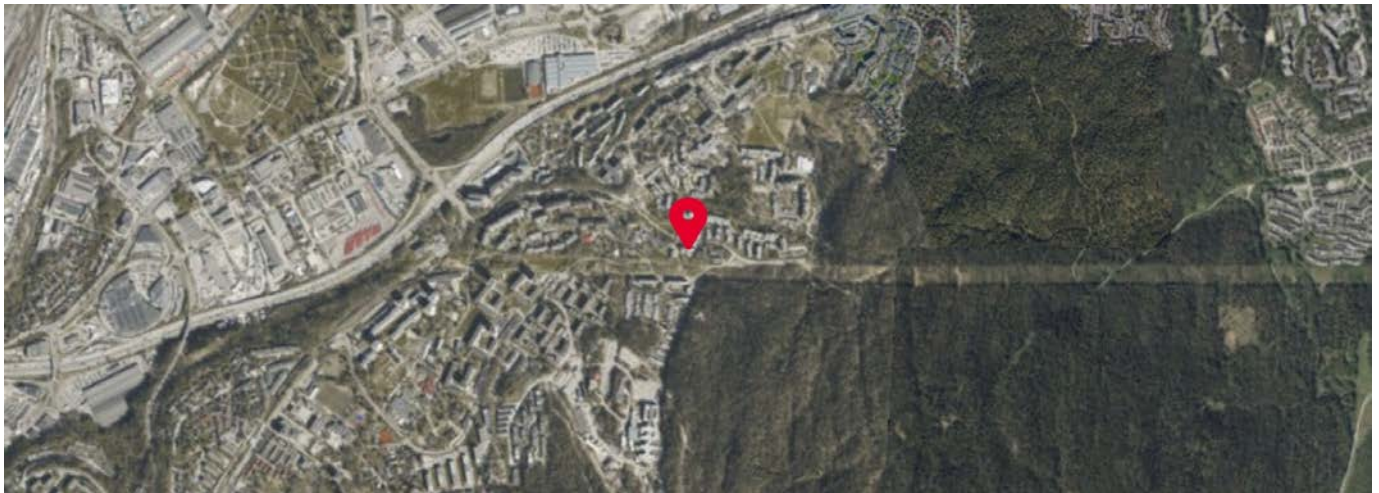
0%

47%

Skjønnhaug
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Deres ref.: 1104260012 . Vår ref.: 0449-1-3008

Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lutvannkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 954388514
Andelseier: Stensland, Eirin Charlotte
Medeier:
Leilighetsnummer: 3008
Adresse: Lindebergåsen 47 B, 1068 OSLO
Andelsnummer: 159
Gnr. 115
Bnr. 71

Borettsinnskudd: Kr. 48 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90338165.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Rehabilitering/Større vedlikehold Våtromsrehabilitering (rør) til ca kr 46 000 000,00 ble enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 8. januar 2019. Gjelder ikke fornying av baderomsinventar. Arbeidet er avsluttet. Overføring av garasje til ny eier i rekkehusene, her vil kjøper bli belastet med eierskiftegebyret etter gjeldende satser. Garasje for blokkleilighetene følger leilighetene. Garasje/Biloppstillingsplass - Rekkehus Det er bygget garasjer for endel av rekkehusene. Disse garasjene er beboernes egne. Her er reglene som følger: Leiligheten kan selges med garasje - tatt med i taksten. Garasjen selges utenom - ny eier må ha biloppstillingsplass. Kjøper ønsker ikke å kjøpe garasje. Selger må selge garasjen til en annen i borettslaget som derved skaffer sin kjøper biloppstillingsplass. Ellers kan det være mulighet for leie av garasje i en av blokkgarasjene Ansvarlig for utleie av garasjeplasser og parkeringsplasser er: Styret. Overføring av garasje på ny eier i rekkehusene, her vil kjøper bli belastet med eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Hjemmeside: www.lutvannkollen.no Borettslaget har inngått kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber. Denne avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte melde til Lynet. Infrastruktur (el-bil) er utført av Circle K. Borettslaget har avtale med Circle K om lading. Kjøp av ladestasjoner og montering. (Det er ikke en mobil stasjon). Se også borettslagets hjemmeside og vedtekter. Spørsmål om priser må rettes til Circle K. Blokkleilighetene fikk økte felleskostnader ang. rørrehabilitering fra 1. september 21. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte andeler i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Borettslaget er i en prosess hvor de selger en nyopprettet andel, når salget er fullført vil restgjelden på de øvrige andelene synke noe. Styrets e-postadresse: lutvannkollen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
 Lånenr.: 83987145504
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,09%
 Restsaldo: 8 570 636,00
 Innfrielsesdato: 01.04.2033
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
 Lånenr.: 83987203725
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,09%
 Restsaldo: 14 933 773,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2045
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
 Lånenr.: 83987203733
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,09%
 Restsaldo: 24 897 563,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2045
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 055,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	135,00	
Rørrehab blokk	505,00	
TV/Internett	479,00	
Felleskostnader	3 936,00	4 077,70 fra 01.03.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 775,-
 Fradragsberettigede kostnader: 9 852,-
 Annen formue: 12 927,-
 Gjeld: 168 731,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
 Lånenummer: 83987145504
 Restsaldo: 25 187,81
 Kapitalkostnader: 357,11
 IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
 Lånenummer: 83987203725
 Restsaldo: 68 884,61
 Kapitalkostnader: 470,99

Vedtekter

for Lutvannkollen Borettslag org nr 954388514

vedtatt på ordinær generalforsamling den: 16. mai 2006

med endring:

26. april 2017

24. april 2018

09. mai 2019

17. juni 2020

02. mai 2022

17. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lutvannkollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller Lov om burettslag (burettslagslova), kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i burettslagslovas § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes § 3-4, jf. borettslagslovas § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- ved skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i § 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i § 3-3 (2), jf. borettslagslova § 4-15 første ledd

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene, til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. En andelseier som selv bor i andelen kan overlate bruken av deler av andelen til andre. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele andelen i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår.

Sistnevnte forutsetter at andelseier melder til styret når, hvor lenge og til hvem.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovas § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i maksimalt 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.

(3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.

(4) Andelseier er ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

(9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp av fagfolk. Se også §5-4 (4).

Følgende vilkår gjelder:

- Pilen skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
- Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
- Pilen og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt varmekabler.

*Forutsetter at søknad om utskifting er godkjent av styret. Borettslaget besørger kun utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder eller defekter som ikke kan repareres. Data fra SINTEF legges til grunn for levealder.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen, samt annet tilhørende areal, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers eller annen brukers mislighold til;

- skade på borettslagets eiendom,
 - skade på annen eiers andel,
 - skade på inventar som naturlig hører andelen til,
- skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslova §§ 5-13 og 5-15

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslova § 5-18.

5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, inklusivt påbygg, ombygging, oppussing av baderom, samt installasjon av varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal ha forhåndsgodkjennelse av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan andelseier pålegges å innhente en uttalelse fra fagperson som styret oppnevner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til de faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte har det hele og fulle ansvaret for manglene, og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Ved oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom, støtter borettslaget utskifting av sluk og utskifting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få en slik støtte må det foreligge forhåndsgodkjennelse fra styret for oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom.

(7) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jfr. borettslagslova § 5-12 (5). Unntatt er de godkjennelser gitt av styret i tråd med tidligere praksis og generalforsamlingsvedtak.

(8) Bygningsmessige endringer utført av en andelseier eller beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av andelseier eller beboer for egen regning og risiko. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

(1) Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i enheter à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp.

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

(1) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan innglassing av balkong i blokkleilighetene godkjennes. Balkongen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan montering av parabolantenne godkjennes. Parabolantennen skal monteres på egen balkong, og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger eller bygningskropp.

5-7 Varmepumpe

Det tillates ikke installert varmepumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets godkjenning. I vurderingen av om en søknad skal godkjennes, skal det tas hensyn til naboene og nærmiljøet. De til enhver tid gjeldende regler for støy skal alltid følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instruksjoner om plassering av varmepumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden og andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med varmepumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av andelseier.

5-8 Rekkehusgarasjene

(1) Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Styret setter en årlig sum som dekker vedlikehold og forsikring, dette betales sammen med husleien, av eieren i garasjen.

(2) Forsikring skal dekke brann-/innbrudd-/ansvarsforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løssøre og kjøretøy i de enkelte garasjer og/eller skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

(3) Garasjeeier forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet, og er erstatningspliktig for all skade som skyldes eier selv, dens familie, folk i eiers tjeneste eller andre som eier har gitt adgang til anlegget.

(4) Garasjeeier forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

(5) Ved eventuell framleie av garasjeplass skal styret underrettes, og framleiekontrakten skal ha en klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

(6) Inn- og utvendige forandringer av garasjene skal godkjennes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen, annet enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

(9) Garasjeeier kan få overført sin garasje dersom vedkommende flytter til et annet rekkehus i Lutvannkollen borettslag. Garasje- /oppstillingsplass tilhørende det rekkehus som tilflyttes skal da overføres til det rekkehus som fraflyttes.

(10) Garasjen kan kun selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

(11) Kopi av kontrakt for salg av garasje skal sendes styret og OBOS uten ugrunnet opphold.

5-9 Ladestasjoner

- (1) Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Borettslagets vedtekter 5-4 (1) gjelder ikke for oppsetting av ladeboks / ladestasjon.
- (2) Det tillates kun 1 ladeboks / ladestasjon per parkeringsplass.
- (3) Ladebokser / ladestasjoner tilhører parkeringsplassen, og skal dermed følge andelen ved salg.
- (4) Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers.
- (5) Styret skal i 2025 reforhandle avtalen med spesielt hensyn til andelseiers kostnader, herunder eventuelt bytte samarbeidspartner / tilbyder.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslova § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere/brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. burettslagslova § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i § 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslova § 7-12

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagslova av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Tilgang til kameravisning, opptak og bilder

- (1) Tilgang til de fysiske opptakerne (film og bilder) på stedet skal ikke være tilgjengelig for andelseiere, beboere, styret eller vaktmester, ei heller andre utenforstående (se unntak i punkt 4).
- (2) Leverandøren av kameraanlegget skal på forespørsel hente ut og levere film eller bilde for et angitt tidsrom. Bestilling av dette kan kun gjøres av vaktmester eller styret, ved å sende en e-post til leverandøren. Film og bilder skal kun utleveres til styret via sikker fildelingstjeneste eller minnepenn.
- (3) Vaktmester skal ha tilgang til ett (1) kamera med kun livevisning for å kunne avgjøre om det er behov for brøyting eller strøing. Dette vil være et av kameraene som viser gjesteparkeringen. Andelseiere, beboere, styret og andre utenforstående, skal ikke ha tilgang til livevisning (se unntak i punkt 4).
- (4) Unntak fra ovennevnte gjelder for leverandøren i de tilfeller tilgang er nødvendig grunnet tilsyn, ettersyn, service og reparasjon på anlegget, dets komponenter og tilhørende utstyr.
- (5) Det føres logg av leverandøren for uthenting av bilder, filmer og pålogging til livevisning. Denne logg skal presenteres for generalforsamlingen hvert år.

12-2 Instruks til leverandør

- (1) Instruksen mellom borettslaget og leverandøren kan kun endres av generalforsamlingen.

HUSORDENSREGLER

for

Lutvannkollen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 9. mai 1990 og sist endret på generalforsamling 21.06.2021

1. INNLEDNING

(1) Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Andelseiere(e) og beboer(e) er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

(2) Det er andelseier(e) og beboer(e) som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de som bor i borettslaget, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er hver andelseier og beboers ansvar å overholde.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

(1) Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres.

(2) Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager.

(3) Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

(4) Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00

(5) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

(6) Hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig skal naboer varsles.

(7) Ved banking, boring, hamring og andre former for støy skal det utvises mest mulig hensyn.

(8) Det skal utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal disse dempes.

Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor lydkilder når disse står åpne.

(9) Andelseier(e) og beboer(e) skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs, og det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 også ute.

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare gass- og eksplosjonsfarlige stoffer i andelen, fellesarealer, kjellerboder eller garasjeanlegg. Propanflasker til gassgriller o.l kan oppbevares på balkonger, etter gjeldende anbefalinger og forskrifter. Gass til lighter og stormkjøkken, til eget bruk og i små kvanta, kan oppbevares i andelen.

(11) For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

2.2 Bruk av baderom

(1) Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. *

(2) Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet.

(3) Det skal brukes tetningslist mellom badekar og vegg, samt dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett skal dette være et kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *

(4) Alt vann fra bading, dusjing eller vask som kommer på gulvet skal straks tørkes opp.

(5) Sluket skal jevnlig renses, for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsemidler/avløpsåpnere i sluket.

(6) Det skal påses at rørforbindelser og avløp ikke lekker, og at kraner ikke drypper.

(7) Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

(8) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan tette avløp.

* Kan kun fravikes hvis det legges heldekkende, tett membran.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

(1) Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og fellesarealer.

(2) Barn skal ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer eller kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

(3) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjeller eller garasje, ei heller oppholde seg i oppganger.

(4) Dører til garasjer skal holdes låst, og det skal påses at garasjeporter er lukket etter inn- og utkjøring.

(5) Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lys skal slukkes når man forlater kjeller, fellesarealer m.m.

(6) Det er ikke tillatt å bruke levende lys, ild eller å røyke i fellesarealer, oppganger og garasjer.

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

(1) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren i blokkene.

(2) Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer (kjøkken- og badersvifter o.l) til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

- (3) I rekkehusene tillates det installert avtrekksvifte på bad som trekker ut fuktigheten via gjennomgående kanal opp til og ut på tak.
- (4) I rekkehusene tillates det installert ventilator på kjøkkenet som trekker ut luft via gjennomgående kanal opp til og ut på tak, eller ut gjennom egnet kanal i vegg på kjøkken, forutsatt at denne har kullfilter.
- (5) Det skal være montert panelovner under vinduer i alle rom, med mindre disse er erstattet av en minst like effektiv løsning (varmepumpe, gulvvarme e.l.).
- (6) Det skal alltid være en panelovn ved høyt vindu på kjøkkenet i 2-roms leilighetene, med mindre denne er erstattet av en minst like effektiv løsning.
- (7) Varmen på kjøkkenet i 2-roms leiligheter skal ikke justeres ned hvis man reiser på ferie eller skal være borte over lenger tid. Dette for å hindre at vannrør i rørkassen på kjøkkenet fryser.

5. BRANNVERNUTSTYR

- (1) Andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret tilhørende sin andel i fungerende stand, samt sørge for at dette er montert etter gjeldende anbefalinger og forskrifter.
- (2) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold og kontroll av funksjonsdyktighet på brannvernutstyret.
- (3) Skadet eller ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret og/eller vaktmester.
- (4) Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og følger andelen.

6. LADING AV BIL

- (1) Gjester kan lade el- og hybridbiler på oppmerkede ladeplasser for gjester. Det er kun el- og hybridbiler som står til lading som kan benytte borettslagets ladestasjoner, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Maksimal ladetid på gjesteplass er 12 timer. Pris per kWh for gjester administreres av styret, og skal dekke alle kostnader for borettslagets ladestasjoner.
- (2) Beboere kan lade el- og hybridbiler på egen parkeringsplass ved bruk av ladestasjon fra den til enhver tid gjeldende leverandør til borettslaget av dette.
- (3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, parkeringsanlegg og fra kontakter i garasjer tilhørende rekkehus er ikke tillatt.

7. BALKONGER OG VINDUER

- (1) Det tillates ikke å lufte sengeklær, håndklær eller annet tøy ut av vinduet eller over rekkverk på balkong.
- (2) Det er ikke tillatt å riste/banke tøy eller andre tekstiler i oppgang, ut av vindu eller over rekkverk på balkong.
- (3) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å fjerne snø fra sin balkong slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og skader.

8. TRAPPER, TRAPPEROM

- (1) Ved inngangsdøren til leiligheten skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.
- (2) Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, slikt som sykler, kjelker, ski m.m.
- (3) Det skal ikke plasseres gjenstander eller avfall/søppel i oppganger og inngangspartier.

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

- (1) Borettslaget har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.
- (2) Resirkulerbart avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glassemballasje (glassflasker o.l.) og metallemballasje (hermetikkbokser o.l.)
- (3) Vanlig husholdningsavfall skal sorteres i riktig fraksjon (matavfall, plastavfall og restavfall) i riktig pose, pakkes godt inn og presses mest mulig sammen før det kastes i søppeldunk/søppelbrønn.
- (4) Vanlig husgeråd kan kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Egne bur for sistnevnte blir vanligvis satt frem av vaktmester.
- (5) Spesialavfall (malingsavfall, løsningsmidler, medisiner m.m.) skal ikke hensettes utenfor søppeldunk/søppelbrønn, ei heller avhendes i container, men leveres til godkjent innleveringssted.
- (6) Søppel skal ikke hensettes utenfor søppeldunker/søppelbrønner. Skulle søppeldunk/søppelbrønn være full må avfall kastes i annen søppeldunk/søppelbrønn i borettslaget som har plass, eller oppbevares i andelen frem til søppeldunker/søppelbrønner har blitt tømt.
- (7) For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i/på hvert søppeldunk/skur.

10. UTEOMRÅDENE

- (1) Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Alle skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instruks, og foregå med godt eksempel.
- (2) Andelseier(e), beboer(e) og gjester skal verne om trærne og buskene, samt bruke plenene med forsiktighet slik at de ikke slites unødig hardt.
- (3) Sykling er ikke tillatt på plener, og må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.
- (4) Alt ballspill skal foregå på ballplassen.
- (5) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på uteområdene.

11. DUGNAD

- (1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.
- (2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER**12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET**

- (1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.
- (2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.
- (3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.
- (4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.
- (5) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.
- (6) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.
- (7) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.
- (8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.
- (9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

- (1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.
- (2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

- (1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.
- (2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.
- (3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.
- (4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.
- (5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

(1) Reparasjonsarbeid, vask o.l av kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

(1) Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer, og kjøretøyet skal ikke være til fare, ulempe eller hinder for andre.

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

(1) Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, tak- og skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass, så fremt dette ikke er til hinder.

(2) Det er ikke tillatt å oppbevare væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige, unntatt det som befinner seg i bilens tanker/holdere.

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

(1) Vilkår og pris for parkeringsplasser som leies av borettslaget administreres av styret.

12.8 GENERELT

(1) Styret og vaktmester kan gi dispensasjon fra disse bestemmelser for korte perioder forutsatt forutgående forespørsel med begrunnelse.

(2) For rekkehusgarasjer gjelder eget punkt i borettslagets vedtekter.

13. DYREHOLD**13.1 HUSDYR**

(1) Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smågnagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

(1) Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område.

(2) Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastrert. Dette må kunne dokumenteres.

(3) Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.

(4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, person(er) eller eiendom i borettslaget.

(5) Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon o.l.

(6) Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager.

(7) Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaktinformasjon eller være elektronisk merket.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

(1) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å rette seg etter meldinger som går ut i form av rundskriv eller brev fra styret, eller den styret bemyndiger.

15. GENERELT

(1) Disse husordensregler er å betrakte som vilkår for å være andelseier i Lutvannkollen Borettslag, og brudd på disse er å betrakte som mislighold.

(2) Borettslagets vedtekter inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Lindebergåsen 47B
1068 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