

# Nabolagsprofil

Lutvannsveien 30 - Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lutvannsveien Linje 69	2 min	0.2 km
Trosterud Linje 2	9 min	0.7 km
Trosterud T-bane, buss	9 min	0.7 km
Helsfyr T-bane, buss	8 min	6.3 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min	5.1 km

## Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	8 min	0.6 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	15 min	1.1 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	15 min	1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min	3.7 km
Kuben videregående skole	11 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

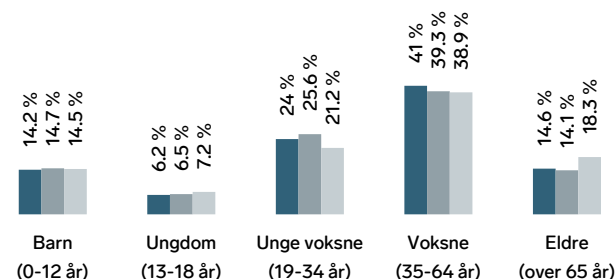
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Trosterud	2 015	978
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min	0.6 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min	0.6 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	9 min	0.6 km
Kiwi Trosterud	9 min	

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



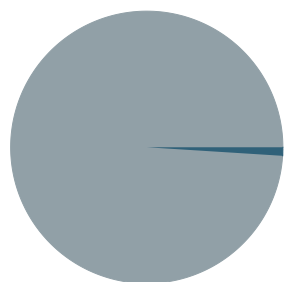
### Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

## Sport

Skjønnehaug skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
Lindebergåsen	10 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
Fresh Fitness Haugerud	17 min	🚶
Fresh Fitness Lindeberg	22 min	🚶

## Boligmasse

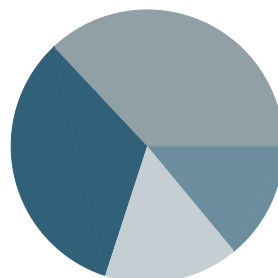


1% enebolig  
99% blokk

## Varer/Tjenester

Lindeberg Senter	16 min	🚶
Trosterud Apotek	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
16% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



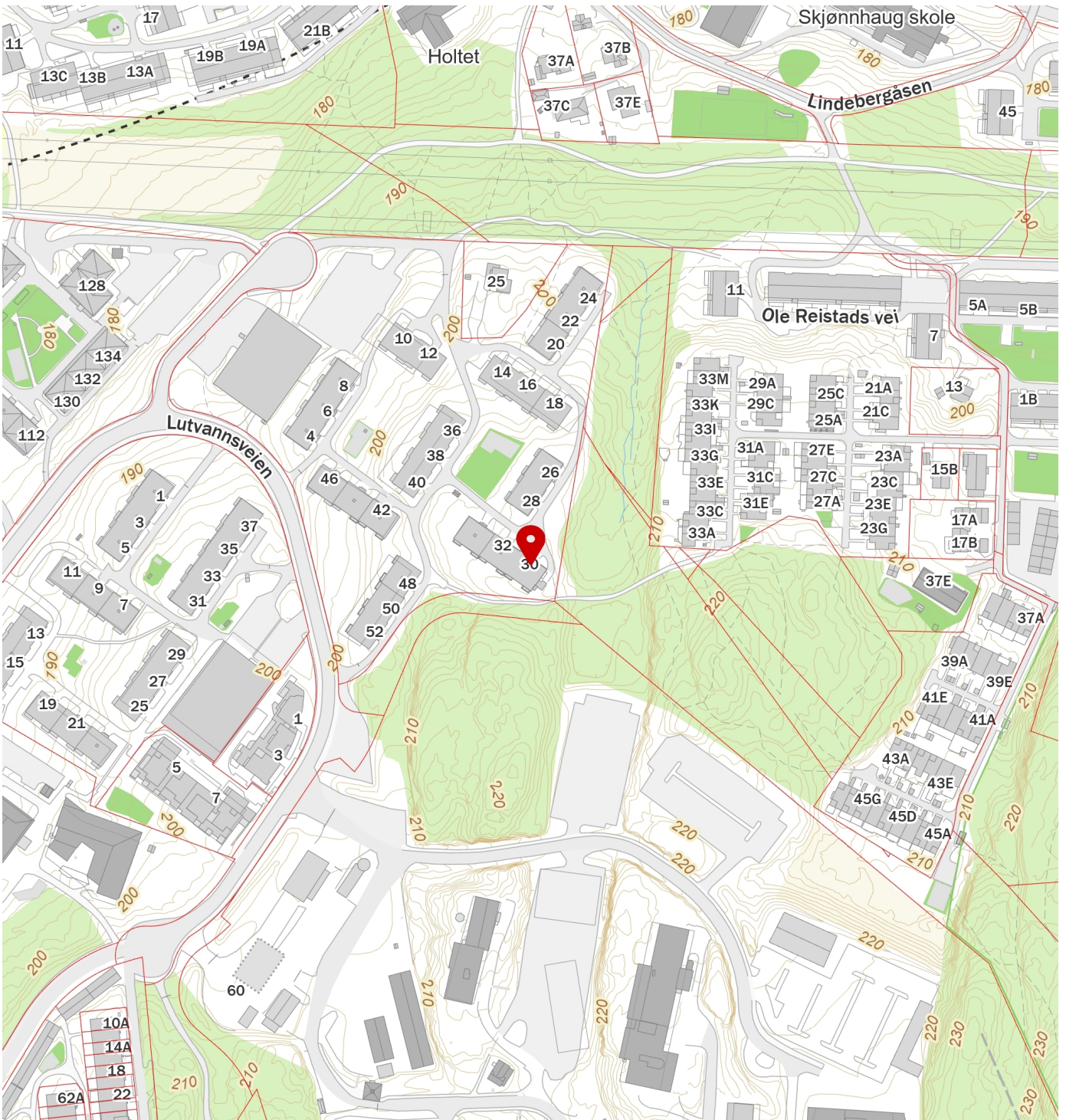
0%

48%

Østre Trosterud  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Egenerklæring

Lutvannsveien 30, 0676 OSLO

09 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Lutvannsveien 30

### Postadresse

Lutvannsveien 30

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

18.05.2018

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Vi bodde i boligen hele tiden etter kjøp i 7 år nesten. Siden vi flyttet så måtte vi bytte tapeter på soverumer, stue og gangen, bytte lister, malte, byttet dører til soverumer og kjøkken. Oppgraderte kjøkken i Juli 2025 .

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 4125077-1.1

## Informasjon om selger

### Selger

Holmen, Jana

### Selger

Suba, Vladislav

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2021 mars det var sprekk av oppvarming rør som gikk gjennom våres leilighet. Forsikringer byttet rør som var moret på hoved soverumer i gulv og rør til radiatoren i stua. Da legget de på nye parket på gulv på hoved soverum og byttet radiatoren i Juni 2021.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2017

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap ble byttet.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Eltel Networks AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2025

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bergvarme systemet. Allt dokumentasjon og mer informasjon på Vibbo appen eller hos styre.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Dråpe AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

I 2025 boligsameie byttet oppvarming systemet til Bergvarmet systemet og oljetankene ble fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Som beskrev tidligere det var sprekk i oppvarmings rører i 2021 som ble fikses av forsikringer med faglært medarbeiderne. I tillegg legget de nytt parket på hoved soverum og ny radiator.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Vi har små sprekker i takket som kommer i 2018 etter forsvarret som i nabolaget oppførte byggearbeid. Vi hadde en en klage process med de. Men etter sjekk de skrevs rapport at det ikke farlig og kan enkelt sparkles og males.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Dere kan spørre vaktmesteren eller styre for å få bedre informasjon. Det var plan å bygge en blokke på tomten lengre ned av boligsameiet. Men de stanset processet at de har ikke godskjent det. Det ikke skal påvirke denne blokk i helle tatt at den tomten ligger om 2 blokker ned.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det var oppgradering av oppvarming bergvarme systemet i helle boligsameiet. For øyeblikket vi fikk beskjed om redusering av felleskostnader. De også byttet i år nett lecerandør for raskere og billigere nett.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95687717**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Suba, Vladislav**

Date  
**2025-12-09**

Name  
**Holmen, Jana**

Date  
**2025-12-09**

Identification  
 **bankID** Suba, Vladislav

Identification  
 **bankID** Holmen, Jana



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---


Signed by:


Suba, Vladislav  
Holmen, Jana

09/12-2025  
17:08:32  
09/12-2025  
12:19:37

BANKID  
BANKID

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Lutvannsveien 30, 0676 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 142, bnr. 40, snr. 132

**Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 22372-1443

Referansenummer: NK8691

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Pettersen



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
mp@takstkonsulent1.no  
954 19 877

## Medansvarlig

Kenneth Pettersen  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Bygningen ble bygget i 1971. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Eier opplyser at det etter innflytting ble gjennomført overflatearbeider i boligen, herunder utskifting av tapeter i soverom, stue og gang, utskifting av lister, malerarbeider samt utskifting av dører til soverom og kjøkken. Videre opplyses det at kjøkkenet ble oppgradert i juli 2025.

- Eier opplyser at det oppstod lekkasje i 2021 fra varmerør som går gjennom leiligheten. Forsikringsselskap utbedret skaden ved utskifting av berørte varmerør i hovedsoverom (rør i gulv) samt rørføringer til radiator i stue. Som følge av arbeidene ble det lagt nytt parkettgulv i hovedsoverom, og radiatoren i stue ble skiftet. Arbeidene ble ferdigstilt i juni 2021.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1971

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Sydvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

- Eier opplyser at det er lagt tepper på balkonggulv.

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet og malt betong. Gulv med fliser i entré og kjøkken. parkett og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,45 m og i stuen til: 2,44 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på overflater i boligen. Dette anses som mindre avviki ett mot alder og bruk.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med dobbeltservant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere finn annonse at badet er fra 2015. Det foreligger faktura for diverse arbeider på badet, men det er uklart hvilke arbeider som er utført og i hvilket omfang.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert i induksjonstopp, stekeovn, micro og

oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Eier opplyser kjøkkenet er montert nytt i 2025.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

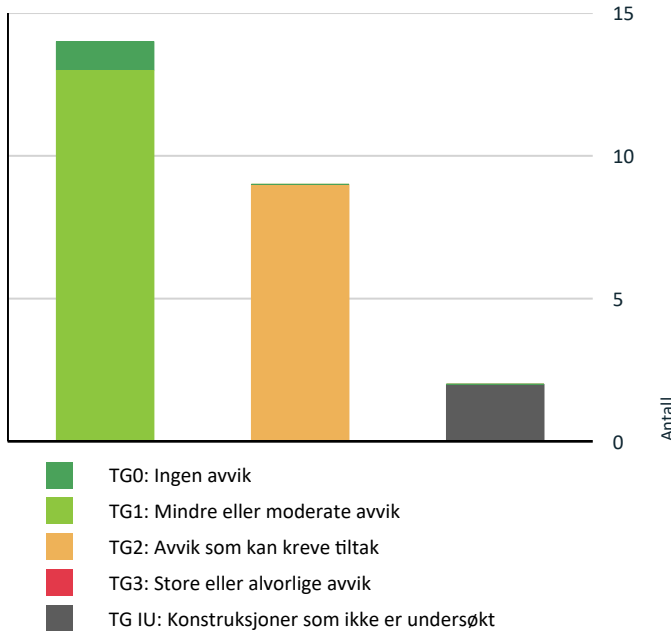
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater - gulv stue** [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendig dør - bad** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1972.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at vinduet på hovedsoverom er noe værslitt. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør av treutførelse.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt inglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

- Eier opplyser at det er lagt tepper på balkonggulv.

## Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv stue

Gulv med parkett i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at gulvet i stue fremstår som slitt med bruksmerker og enkelte sår.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringdagen. Nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

## TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet og malt betong. Gulv med fliser i entré og kjøkken. parkett og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,45 m og i stuen til: 2,44 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på overflater i boligen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

## TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

## TG 2 Innvendig dør - bad

Glatt innerdør.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad fra soverom.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Innvendig dør til bad må skiftes for å lukke avviket.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

## Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med dobbeltservant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere finn annonse at badet er fra 2015. Det foreligger faktura for diverse arbeider på badet, men det er uklart hvilke arbeider som er utført og i hvilket omfang.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe bom (hulrom) under fliser på badet, samt noe ufagmessige utførelser på flisarbeid ved dusjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales. nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon av membranarbeider på badet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dobbeltservant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert i induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

# Tilstandsrapport

- Eier opplyser kjøkkenet er montert nytt i 2025.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 2 Avløpsrør - støpejern

Avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

# Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det oppstod lekkasje i 2021 fra varmerør som går gjennom leiligheten. Forsikringselskap utbedret skaden ved utskifting av berørte varmerør i hovedsoverom (rør i gulv) samt rørføringer til radiator i stue. Som følge av arbeidene ble det lagt nytt parkettgulv i hovedsoverom, og radiatoren i stue ble skiftet. Arbeidene ble ferdigstilt i juni 2021.

## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Eier opplyser at sikringskapet er skiftet i 2017. Arbeider er utført av Eltel Networks AS. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

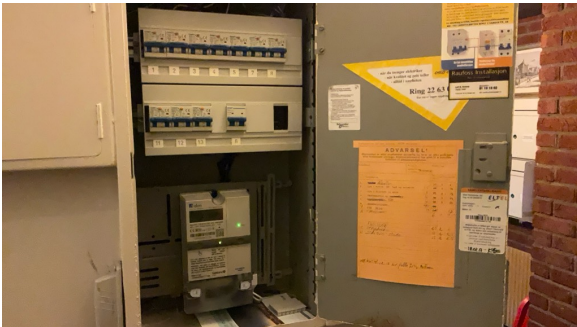
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja** Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

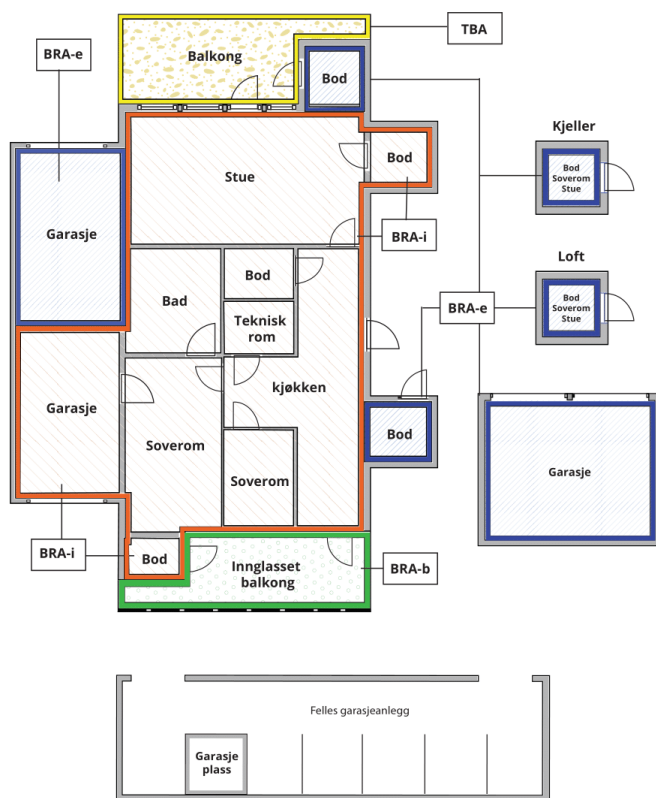
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77		10	87	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>5</b>	<b>10</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, toalettrom, bad, og stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 4,7 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	77	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Jana Holmen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	40		132	27471.7 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lutvannsveien 30, 0676 OSLO

### Hjemmelshaver

Vladislav Suba og Jana Holmen

### Eierandel

865 / 248080

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	95687717			

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdgattest (approbasjon) pr 12.03.1973			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

# VEDTEKTER

## for

### Lutvann Boligsameie

org. nr. 971 284 323

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet 13 juni 1984.  
Revidert i 1988, 1994, 1998, 1999, 2014 og 2019.  
Sist endret på årsmøte 01.05.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lutvann Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.1984.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 227 seksjoner på eiendommen gnr. 142, bnr. 40 i Oslo kommune.
- (2) Hver sameier har overtatt sin seksjon i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved gnr.142, bnr. 40 og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte eierandel av fellesareal og fellesanlegg i henhold til den sameiebrøk som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen. Som grunnlag for sameiebrøken brukes boligareal. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere en kjellerbod.
- (3) De deler av eiendommen som ikke angår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/ uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.

## 3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

### 3-1 Rett til bruk.

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastet den seksjonen installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldene bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) En seksjonseier skal kontakte styret for å installere ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-2 Parkering**

Garasjehuset, som har fått betegnelsen gnr. 142, bnr. 40, snr. 1, tilhører sameiets fellesareal, og skal søkes utleiet fortrinnsvis til sameierne på vilkår som fastsettes av styret.

Sameier plikter å leie parkeringsplass i garasjehuset eller på uteparkeringen iht. gjeldende fordeling.

Blir ikke garasjehuset disponert fullt ut av sameierne, kan plassene leies ut til pris fastsatt av styret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og/eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Løpende vedlikehold og reparasjon av vinduer, dører etc., samt utskifting av enkelte vinduer fordi de er knust eller punktert eller lignende er noe seksjonseier må gjennomføre og bekoste selv. I tilfeller der det er behov for utskifting av dører eller vinduer er sameiet ansvarlig. Unntak er om skaden har oppstått ved manglende vedlikehold, hærverk eller feilaktig bruk.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen, er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

## 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenhet (utkastelse)

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Til å forestå driften i sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 5 medlemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder og nestleder.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

(2) Styreleder, nestleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret kan ikke uten fullmakt fra sameierne treffe beslutninger om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

(4) Styret ansetter og sier opp forretningsfører og vaktmester og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

(5) Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder/nestleder og et styremedlem i fellesskap.

(6) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(7) Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratredetjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Ett flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektens punkt 9-2 (1).

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefeller, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

## 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen kan leses opp før møtet avsluttes, og møtelederen og minst en (1) seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en (1) stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

(2) Det kreves ett flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemme på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemme på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemme på årsmøtet.

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på ett annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne beslutte om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) ett søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: ett avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige og utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameierbrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele eiendommen i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5287

LUTVANN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til byggkomite
8. Bytte bredbåndsavtale
9. Ønskelig med modernisering av utetrapper.
10. Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
11. Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser
12. Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute
13. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrek i forbindelse med bergvarme-prosjektet
14. Husordensregler: Garasje
15. Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Blichfeldt er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5287 Årsrapport revisjon og regnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 305 177, -, som tilsvarer fjorårets godtgjørelse justert med KPI (4 %).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 305 177, -

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til byggkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

---

Sak 8

## Bytte bredbåndsavtale

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker med dette å fremme en sak til behandling på kommende årsmøte i til Lutvann Boligsameie. Vår nåværende avtale med Telenor for levering av bredbånd og TV er i ferd med å utløpe. Styret foreslår at vi benytter anledningen til å bytte leverandør, som kan tilby oss en mer kostnadseffektiv løsning som bedre passer beboernes behov. Avtalene fra Obos Nett har en varighet på tre år.

**Bakgrunn for forslaget:** Per i dag betaler hver seksjonseier 455 kroner per måned til Telenor for en pakke som inkluderer både bredbånd og TV. Mange av oss benytter ikke TV-tjenestene, noe som medfører unødvendige kostnader. OBOS Nett tilbyr en treårig avtale på bredbånd til kun 149 kroner i måneden per beboer. De som ønsker TV, kan legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Ved å kun velge internett fra OBOS Nett, kan hver beboer oppnå betydelige besparelser over avtaleperioden.

**Begrunnelse:**

- **Betydelige kostnadsbesparelser for hver beboer:**
- **Månedsbetalelse:** Ved overgang fra Telenor til OBOS Nett, vil hver seksjonseier som kun ønsker internett spare 306 kroner per måned (455 kr - 149 kr).
- **Årlig besparelse:** Dette utgjør en årlig besparelse på 3 672 kroner per beboer (306 kr x 12 måneder).
-

**Fleksibilitet for beboerne:** De som fortsatt ønsker TV-tjenester kan individuelt legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Dette gir mulighet til å tilpasse tjenestene etter egne behov og ønsker. Dette er fortsatt billigere enn dagens løsning med Telenor

Ved å bytte til OBOS Nett og kun inkludere internett i den kollektive avtalen, gir vi hver enkelt beboer muligheten til å spare betydelige beløp over de neste tre årene. Dette byttet reflekterer også en moderne tilnærming til våre digitale behov, hvor vi som beboere får større frihet til å velge de tjenestene som passer oss best.

Ved endring vil felleskostnadene vil reduseres tilsvarende reduksjon i kostnader.

OBOS Nett vil være tilstede under årsmøtet for å forklare løsningen og svare på spørsmål.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at sameiet avslutter avtalen med Telenor og inngår avtale med OBOS Nett.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak: Sameiet inngår en ny kollektiv treårsavtale med OBOS Nett for levering av bredbåndstjenester til 149 kroner per måned per seksjonseier, uten inkludert TV-pakke. Den nåværende avtalen med Telenor sies opp i henhold til gjeldende oppsigelsesbetingelser.

---

Sak 9

## **Ønskelig med modernisering av utetrapper.**

### **Forslag fremmet av:**

Monika Standarska

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Per i dag er utetrapper ved Lutvannsveien 34 ikke tilrettelagt for småbarnsfamilier. På den ene siden av trappa finnes det innkjørsler/skinner for søppelcontainere, men disse kan ikke brukes som innkjørsler for barnevogn på grunn av den stolpen som sperrer veien til inngangsdøra (ikke nok plass til å passere med en typisk barnevogn). Dette fører til at mødrene må bære inn barnevogner (som ofte er ganske tunge), noe som kan være både slitsomt og potensielt skadelig for helse å utføre flere ganger per dag.

Som tilleggfordeler kunne skikkelige innkjørsler brukes av f.eks. rullestolbrukere og derfor øke verdiestimatet for leilighetene som ligger i 1 etg.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas.

Stolpen som det foreslås fjernes er bærende for taket foran hver oppgang, og man vil da måtte bygge om taket over inngangspartiet i alle 25 oppganger.

Styret mener at å legge skinner foran inngangspartiene vil være til sjenanse for andre beboere. Rampene vil måtte fastmonteres slik at de ikke blir fjernet eller stjålet, og vil dermed være i veien for normal bruk av oppgangene.

## Forslag til vedtak

1. Styret innhenter tilbud på et slikt prosjekt og gjennomfører prosjektet om det koster under 300 000 kr for sameiet å gjennomføre tiltaket på alle blokkene. Vurdering av flytting av stolpen slik at passering blir bredere, eller finne en annen løsning på dette. 2. styret så legger fram saken for neste årsmøte.

---

Sak 10

## Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

Forslag fremmet av:

Monika Standarska

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Lekeplassen per i dag består av stativer og noe husker, underlag er barnehagesand. Det ble observert at gjentatte ganger katter bruker sanden som toalett. Dette gjør at sandkassen er ofte farlig for småbarn til å leke i sanden, i tillegg til at det lukter dårlig og er ubehagelig og ekkelt generelt. Det ble oppdaget flere ganger hvor katteavføring lå i sanden. Småbarn kan ta på avføring eller føre denne opp i munnen sin på en direkte eller indirekte måte.

Mitt forslag er å fjerne sanden mot noe annet underlag, og eventuelt beholde sanden i en mindre sandkasse som (ideelt sett) kan lukkes. Alternativet kan være bark eller fallgrus. Det kommer fram at saken ble tidligere undersøkt hva det vil koste å modernisere lekeplassene med støtdempende underlag i stedet for sand og nye stativer, og prisen for det ser ut til å ligge på ca 300 000 - 400 000 kr, avhengig av hva stativer som velges.

### Styrets innstilling

Styret innhentet tidlig i 2024 tilbud på å modernisere lekeplassene i sameiet med nye stativer og støtdempende underlag. Konklusjonen var at dette prosjektet ikke bør gjennomføres samtidig som bergvarme-prosjektet pågår.

Indikativ pris på modernisering av en lekeplass er på rundt 600 000 per lekeplass. Styret foreslår at om sameiet ønsker å modernisere lekeplassene så gis styret fullmakt til å bytte ut begge lekeplassene med nye stativer og underlag innen utgangen av 2027.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
- Mot Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dersom budsjettet er tilstrekkelig, oppstart av arbeidet i vår 2025.
2. Styret får fullmakt til å modernisere stativer og legge støtdempende underlag på begge lekeplassene i sameiet innen utgangen av 2027. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

---

Sak 11

## Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Roar Ulsaker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å komme med et forslag til et tillegg av vedtekten. Jeg ønsker å legge til en formulering som forhindre leietakere utenfor Lutvann sameiet og Haukåsen IV å leie parkeringsplasser.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Per i dag er ikke styret kjent med at det er utbredt at parkeringsplasser leies ut utenfor sameiet. Dersom det blir et problem, kan saken tas opp på nytt ved en senere anledning.

### Forslag til vedtak

Følgende tekst tilføres Sameiets vedtekter på slutten av punkt 4-2 Parkering: "Sameiet tillater kun utleie av parkeringsplasser til beboere og seksjonseiere i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV"

---

Sak 12

## Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute

Forslag fremmet av:

Samir Alim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn:

Flere av våre utendørs stikkontakter for motorvarmere er defekte. Disse kontaktene har tidligere vært en del av infrastrukturen og har sikret at kjøretøyene kan kobles til motorvarmere på en trygg og effektiv måte. Siden vi allerede har hatt dem installert, er dette en nødvendig vedlikeholdsoppgave snarere enn en ny investering.

### Begrunnelse:

1. Driftssikkerhet og pålitelighet – Fungerende stikkontakter er avgjørende for at motorvarmere skal kunne brukes, noe som reduserer risikoen for startproblemer i kaldt vær.
2. Økonomisk fornuftig – Å reparere eller erstatte defekte kontakter er en langt mindre kostnad enn konsekvensene av gjentatte kaldstarter, økt drivstofforbruk og økt slitasje på motorene.
3. Miljøhensyn – Når motorvarmere ikke kan brukes på grunn av defekte stikkontakter, fører det til høyere utslipp og unødvendig drivstofforbruk, noe som går imot miljøvennlige driftsrutiner.
4. Brukerkomfort og arbeidsmiljø – Motorvarmere sikrer bedre komfort for brukerne og ansatte, samt økt sikkerhet ved at rutene holdes isfrie.
5. Eksisterende standard – Ettersom vi allerede har hatt stikkontaktene installert, er det naturlig at vi vedlikeholder dem fremfor å fjerne eller overse behovet.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Styret har vært i kontakt med elektriker om hva det vil koste å reparere de defekte motorvarmerne. Flere av motorvarmerne har vært ute av drift i lang tid grunnet kabelbrudd, og en av dem har blitt påkjørt av søppelbilen. Elektrikerens konklusjon er at det må graves opp og legges nye kabler for å få systemet til å fungere igjen. De eksisterende kablene er ikke lagt i trekkør, så å reparere systemet vil kreve at asfalten freses opp, at det graves kabelgater for nye kabler og det legges ny asfalt på uteparkeringen. Basert på tilsvarende tilbud for installasjon av elbil-ladere estimerer styret at prisen på dette vil bli på 200 000 - 400 000 kr.

Styret erfarer i tillegg at tilgjengelige stikkontakter blir forsøkt misbrukt til å lade elbiler.

### Forslag til vedtak

Styret vedtar at defekte stikkontakter for motorvarmere enten repareres eller erstattes for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere kostnader knyttet til kaldstarter og opprettholde miljøvennlige kjøretøyrutiner. Dette burde ikke i teorien ha vært en sak å fremme da dette er kun tegn på dårlig vedlikehold og har blitt unngått reparert veldig lenge. Ved å trekke nye kabler som ikke er veldig krevende da kablene for den strømstyrken er ganske små dimensjoner på. Montere nye stikkontakter er heller ikke veldig vanskelig.

---

Sak 13

## Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrek i forbindelse med bergvarme-prosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarme-prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull brannetting mange steder. Pr. i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.

Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noe rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lenger enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan man i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for Lutvann boligsameie er beregnet til 56% av 6.200.000 eks mva. og vil følgelig øke sameiets totale kostnader.

### Styrets innstilling

Da det er gode grunner for begge alternativ (gjennomføre eller avvente) vil ikke styret legge føreinger ved å anbefale det ene eller andre alternativ. Styret mener beslutning skal tas av sameierene basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

### Forslag til vedtak

Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

---

Sak 14

## Husordensregler: Garasje

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 9.1 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS, Orden. Endringen i regelen gjelder å kunne oppbevare 1 sett (4 dekk med felg) bildekk på sin garasjeplass. Dette er for å ivta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport gjennomført av Norsk Brannvern.

### Opprinnelig:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebegeer må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbart stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke henses på lagetts område.

### Endres til:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebegeer må

ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbare stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. **På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.**

#### Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

#### Forslag til vedtak

Husregel 9.1 endres til foreslått tekst

---

Sak 15

### Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Endringen i regelen gjelder bildekk i fellesarealer. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport.

Opprinnelig:

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. **I kjeller kan sykler, barnevogner, sportsutstyr, bildekk og lignende settes på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer**

Endres til:

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. **I kjeller kan sykler og barnevogner oppbevares på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer.**

#### Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

#### Forslag til vedtak

Husregel 1.2 endres til foreslått tekst

---

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

### **Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Aase Gunn Nohr**

Stiller til gjenvalg. Hun har bodd i sameiet i 36 år, og sittet i styret fra 2018. Ønsker å fortsette for å gjøre sameiet hyggelig å bo i.

- **Håvard Wagner Svoen**

Stiller til gjenvalg som nestleder. Jeg er løsningsorientert og ønsker å fortsette å bidra til å gjøre sameiet vårt til ett bedre sted å bo.

- **Herman Gudesen**

Stiller til gjenvalg og har vært i styret siden 2024. Bodd i sameiet siden 2021. Har tidligere erfaring fra andre styrer. Ønsker å bidra til et bedre sameie og forvalte sameiets verdier på en god måte som er til interesse for fellesskapet

---

# Styrets årsrapport

## Styremøter

Det er avholdt 17 ordinære styremøter i 2024.

Det er i tillegg gjennomført 5 fellesmøter med BS Haukåsen IV i forbindelse med nytt bergvarmeanlegg. Samt ekskursionsjoner for å se på eksisterende anlegg i forbindelse med prosjektet.

Styret har i tillegg hatt 8 møter med OBOS PROSJEKT og aktuelle leverandører til bergvarmeprosjektet. I tillegg er det gjennomført kontraktsmøte og oppstartsmøte. I prosjektperioden vil det bli avholdt byggemøter hver 14. dag.

## Bergvarmeanlegg

I mars 2024 ble det gjennomført en energikartlegging i sameiet. Der kom det klart frem at ved å investere i nytt bergvarmeanlegg, ville man spare store mengder strøm, ved å hente ut tilsvarende i bakken. Prosjektet er forventet å være selvfinansierende.

- Det ble innledet et forprosjekt hvor styret var i kontakt med ulike leverandører.
- Med hjelp fra OBOS prosjekt ble det skrevet en kravspesifikasjon og ulike leverandører fikk levere tilbud.
- Det ble gjort testboring, geoteknisk undersøkelse, oppklarende møter med leverandørene og en rekke befaringer for å finne den løsningen vi og OBOS prosjekt mente var den beste.
- På ekstraordinært årsmøte 11.02.2025 ble det vedtatt at prosjektet skulle gjennomføres, og vi står nå midt i prosjektet.
- Sameiet har søkt og er tildelt inntil 10 000 000 kroner i ENOVA-støtte til dette prosjektet, eller opp til 29,4% av totalsummen.

## Bytting av vinder

Høsten 2024 ble det byttet 70 vinduer i sameiet. Alle vinduer fra byggeår ble byttet, i tillegg ble en del dårlige vinduer byttet.

## Ny ladeinfrastruktur for EI-bil

Det er satt inn ny ladeinfrastruktur i garasjehuset. Dette er et prosjekt hvor sameiet har fått 50% støtte på infrastrukturen. Det er nå 181 mulige ladeplasser i garasjehuset. Det er også byttet ut ladere ute, slik at de som har uteparkering kan koble seg på 4 utendørsladere, i samme anlegg.

## Adgangsbrikker

Etter en vellykket testperiode, ble det besluttet at det skulle settes opp nøkkelbrikker til alle seksjoner. Alle boenheter har nå fått nøkkelbrikker som kan brukes til å låse opp ytterdøren i oppgangene.

## Maling av oppganger

9 oppganger er malt i 2024. De gjenstående oppgangene er planlagt ferdigstilt i 2025.

## Vårdugnad

Vårdugnaden ble arrangert tirsdag 6.mai i regi av vaktmestertjenesten. Dugnaden foregikk gjennom hele dagen.

## Garasjehuset

På 5 års befaringen av garasjegulvet ble det avdekket noen feil, som utbygger skal utbedre. Denne saken er fortsatt pågående.

## **Nye gelender**

Høsten 2024 ble gelendrene utenfor 42-44-46 og langs garasjen oppgradert.

## **Brannvern**

Norsk brannvern har utarbeidet en rapport for tilstanden på brannsikkerhet i sameiet. Det er budsjettert for noen tiltak som skal utbedres i 2025. I tillegg er det inngått avtale om årlig kontroll av brannsikkerhet i sameiet. Det er viktig å merke seg at rot i nødutganger er et stort problem, og at sameiet sammen må sørge for at rømningsveier er frie for hinder.

## **Lekeplasskontroll**

I april 2024 inngikk sameiet kontrakt om gjennomføring av årlig lekeplasskontroll. Det ble gjort noen funn som er utbedret, men det mangler støtdempende underlag. Det ble i tillegg hentet inn tilbud på oppgradering av lekeplassene, men på grunn av mulighet for gjennomføring av bergvarmeprosjektet, er dette foreløpig utsatt.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Innkrevde felleskostnader er lavere enn budsjettert grunnet reduserte inntekter for balkonglån i 2024. Posten balkonglån ble redusert 1 august 2024 med -21,71%.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at støttebeløp for ladeinfrastrukturen i garasjehuset utbetales i 2025, og ikke i 2024.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til flytende rente fra april 2024.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 10 947 079.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på at balkonglånet er justert ned med -3,3% og posten felleskostnader økte med 5,2% fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LUTVANN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**LUTVANN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 294 438	16 247 700	16 629 000	16 102 858
Ladeinntekter EL-bil		0	219 591	0	0
Andre inntekter	3	156 045	1 071 292	1 300 000	1 300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 450 483</b>	<b>17 538 583</b>	<b>17 929 000</b>	<b>17 402 858</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 422	-1 090 727	-1 247 205	-1 309 902
Styrehonorar	5	-293 440	-280 000	-293 440	-305 177
Avskrivninger	14	-15 907	-15 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 634	-25 270	-28 000	-29 000
Forretningsførerhonorar		-264 543	-251 578	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-145 194	-67 524	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 143 694	-1 457 972	-2 437 000	-2 327 600
Forsikringer		-1 046 567	-1 401 821	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-2 590 610	-2 210 748	-2 576 000	-2 937 000
Kostnader sameie	13	-3 385 158	-3 586 678	-4 660 000	-4 660 000
Energi/fyring		-450 993	-445 654	-850 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 027 061	-924 921	-1 030 692	-1 072 000
Andre driftskostnader	10	-259 580	-316 436	-377 800	-385 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 643 802</b>	<b>-12 075 234</b>	<b>-14 927 137</b>	<b>-15 165 679</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 806 682</b>	<b>5 463 349</b>	<b>3 001 863</b>	<b>2 237 179</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	410 461	226 094	129 000	129 000
Finanskostnader	12	-1 410 201	-1 767 031	-1 640 048	-1 383 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-999 740</b>	<b>-1 540 937</b>	<b>-1 511 048</b>	<b>-1 254 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>	<b>1 490 815</b>	<b>983 179</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 806 942	3 922 412		

**LUTVANN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	13	46 050	0
Andre varige driftsmidler	14	524 832	540 739
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>570 882</b>	<b>540 739</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		132 866	118 286
Forskuddsbetalte kostnader		257 672	240 044
Andre kortsiktige fordringer	15	539 175	77 720
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	13	1 151 082	892 034
Driftskonto OBOS-banken		2 023 426	1 853 626
Driftskonto OBOS-banken II		22 252	22 252
Skattetrekkkonto OBOS-banken		47 268	49 954
Sparekonto OBOS-banken		10 272 033	3 374 917
Innestående i andre banker		76 348	4 960 272
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 522 122</b>	<b>11 589 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 093 004</b>	<b>12 129 845</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-8 832 039	-11 638 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 350 000	21 477 128
Annen langsiktig gjeld		0	2 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 350 000</b>	<b>21 479 128</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		258 754	192 298
Leverandørgjeld		1 604 388	173 354
Skyldige offentlige avgifter	18	88 801	91 844
Påløpte renter		316 951	411 598
Påløpte avdrag		0	352 873
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	13	1 197 132	892 034
Annen kortsiktig gjeld		109 017	175 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 575 043</b>	<b>2 289 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 093 004</b>	<b>12 129 845</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	2 137 736	1 592 918

Oslo, 13.03.2025  
Styret i Lutvann Boligsameie

Thomas Blichfeldt/s/

Lars Hole/s/

Håvard Wagner Svoen/s/

Herman Gudesen/s/

Aase Gunn Nohr/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	7 108 883
Energi	4 435 829
Balkongtillegg	3 410 066
Garasje	1 110 800
Parkering	174 600
TV/Internett	54 260
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 294 438</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	4 320
Elbil	137 240
Forsikring	3 688
Opprydding kundereskontro	224
Parkering	600
Ladeanlegg Plugpay as	9 973
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>156 045</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-837 041
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-109 017
Fri bil, tlf etc.	-8 019
Naturalytelser speilkonto	14 293
Arbeidsgiveravgift lønn, naturalytelser og styrehonorar	-179 156
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-20 326
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader, viderefakturert til fellesskapet	1 144 344
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 422</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 440.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 7 288, jf. noten om andre

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 634.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 712
Forsikringsverket as	-22 000
Multiconsult	-15 438
Selvaag Prosjekt, energikartlegging	-150 000
Enova, tilskudd til energikartlegging	82 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-145 194</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur ladeanlegg	-1 102 856
Vinduer/dører	-1 491 613
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 594 469</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-82 471
Drift/vedlikehold VVS	-194 922
Drift/vedlikehold elektro	-20 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 576
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 711
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 593
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 143 694</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 794 106
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-796 232
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 590 610</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 254
Annet driftsmateriale	-16 203
Renhold ved firmaer	-157 199
Andre fremmede tjenester	-4 248
Trykksaker	-3 157
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 288
Andre kontorkostnader	-8 118
Telefon/bredbånd	-8 545
Porto	-6 097
Reisekostnader, opplysningspliktig	-11 659
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 956
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 498
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 580</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 347
Renter eksterne banker	199 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 741
Andre renteinntekter	2 896
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>410 461</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 404 719
Renter på leverandørgjeld	-221
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 410 201</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 56% av fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, S 5307

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 5307. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 5307, og utgjør kr 2.137.736

Selskapets andel i s 5307 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden; under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5307 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg			
Tilgang 2021		795 200	
Avskrevet tidligere		-254 464	
Avskrevet i år		-15 904	
			524 832
Container			
Tilgang 1998		40 590	
Avskrevet tidligere		-40 590	
Avskrevet i år		-1	
			0
Datautstyr			
Tilgang 2001		20 202	
Avskrevet tidligere		-20 201	
Avskrevet i år		-1	
			0
PC med utstyr			
Tilgang 2007		25 123	
Avskrevet tidligere		-25 122	
Avskrevet i år		-1	
			0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>524 832</b>
<b>SUM AVSKREVET I ÅR</b>			<b>-15 907</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne		539 175
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>539 175</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,98 %. Løpetiden er 30 år.

Lånet var et serielån med fastrenteavtale og swaprente frem til 03.04.2024.

Opprinnelig 2008	-37 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 170 000	
Nedbetalt i år	1 480 000	
		-20 350 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-20 350 000</b>
<b>SUM NEDBETALT I ÅR</b>		<b>1 480 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-47 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 533
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-88 801</b>

**LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE**  
**ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	6 032 017	6 404 783	8 330 000	8 330 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 032 017</b>	<b>6 404 783</b>	<b>8 330 000</b>	<b>8 330 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-11 867	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-34 006	0	0
Revisjonshonorar	3	-10 323	-11 576	-15 000	-16 000
Konsulentonorar	4	-128 670	-39 293	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-817 660	-84 894	-170 000	-120 000
Forsikringer		-12 296	-32 812	-20 000	-20 000
Energi/fyring	6	-3 452 214	-4 659 702	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	7	-1 571 769	-1 535 138	-1 620 000	-1 669 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 037 188</b>	<b>-6 409 287</b>	<b>-8 330 000</b>	<b>-8 330 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 171</b>	<b>-4 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	5 171	4 504	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 171</b>	<b>4 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0			

**LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE**  
**ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	9	82 232	95 738
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>82 232</b>	<b>95 738</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 000 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 063	0
Andre kortsiktige fordringer	10	10 456	9 185
Driftskonto OBOS-banken		9 873	1 458 049
Driftskonto OBOS-banken II		30 111	29 946
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 055 503</b>	<b>1 497 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 169 753	1 497 701
Annen kortsiktig gjeld	12	967 983	95 217
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025

Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Thomas Blichfeldt/s/

Arnljot Skaar/s/

Håvard Wagner Svoen/s/

Mariann Bergseter/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****ANDRE INNTEKTER**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 654 087
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 377 930
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 032 017</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Obos Prosjekt as	-68 545
Asplan Viak AS	-60 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-128 670</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 631
Drift/vedlikehold elektro	-64 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 430
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-736 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-817 660</b>

**NOTE: 6****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 452 214
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 452 214</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 941
Datautstyr	-3 983
Annet driftsmateriale	-14 086
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 076 395
Snørydding	-205 364
Andre fremmede tjenester	-18 038
Andre kontorkostnader	-1 488
Drivstoff	-15 734
Vedlikehold biler/maskiner	-183 950
Bank- og kortgebyr	-2 075
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 571 769</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 171
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 171</b>

**NOTE: 9****VARIGE DRIFTSMIDLER**

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-55 451	
Avskrevet i år	-27 725	
		55 451
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
VARMEMÅLERE		
Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet tidligere	-6 281	
Avskrevet i år	-6 281	
		6 281
SANDSPREDER		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 250	
		20 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>82 232</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 256</b>

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	10 456
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 456</b>

**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2024	-425 913
Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2024	-542 070
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-967 983</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5287 Selskapsnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie

---

Møtedato: 28.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo

Til stede: 43 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thomas Blichfeldt foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Venke Lund foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 305 177.

**Vedtak: Godkjent**

---

## **Behandling av innkomne forslag og saker**

### **7. Fastsettelse av honorar til byggkomite**

#### **Saksframstilling:**

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

#### **Styrets innstilling:**

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

#### **Forslag til vedtak:**

Det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen.

**Benkeforslag** fra Oskar Strand: Saken utsettes til neste år.

**Vedtak: Benkeforslag ble vedtatt.**

### **8. Bytte bredbåndsavtale**

#### **Saksframstilling:**

Styret ønsker med dette å fremme en sak til behandling på kommende årsmøte i til Lutvann Boligsameie. Vår nåværende avtale med Telenor for levering av bredbånd og TV er i ferd med å utløpe. Styret foreslår at vi benytter anledningen til å bytte leverandør, som kan tilby oss en mer kostnadseffektiv løsning som bedre passer beboernes behov. Avtalene fra Obos Nett har en varighet på tre år.

Bakgrunn for forslaget: Per i dag betaler hver seksjonseier 455 kroner per måned til Telenor for en pakke som inkluderer både bredbånd og TV. Mange av oss benytter ikke TV-tjenestene, noe som medfører unødvendige kostnader. OBOS Nett tilbyr en treårig avtale på bredbånd til kun 149 kroner i måneden per beboer. De som ønsker TV, kan legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Ved å kun velge internett fra OBOS Nett, kan hver beboer oppnå betydelige besparelser over avtaleperioden.

#### **Begrunnelse:**

- Betydelige kostnadsbesparelser for hver beboer:
- Månedsbetjening: Ved overgang fra Telenor til OBOS Nett, vil hver seksjonseier som kun ønsker internett spare 306 kroner per måned (455 kr - 149 kr).
- Årlig besparelse: Dette utgjør en årlig besparelse på 3 672 kroner per beboer (306 kr x 12 måneder).
- Fleksibilitet for beboerne: De som fortsatt ønsker TV-tjenester kan individuelt legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Dette gir mulighet til å tilpasse tjenestene etter egne behov og ønsker. Dette er fortsatt billigere enn dagens løsning med Telenor. Ved å bytte til OBOS Nett og kun inkludere internett i den kollektive avtalen, gir vi hver enkelt beboer muligheten til å spare betydelige beløp over de neste tre årene. Dette

byttet reflekterer også en moderne tilnærming til våre digitale behov, hvor vi som beboere får større frihet til å velge de tjenestene som passer oss best.

Ved endring vil felleskostnadene vil reduseres tilsvarende reduksjon i kostnader.

OBOS Nett vil være tilstede under årsmøtet for å forklare løsningen og svare på spørsmål.

**Forslag til vedtak:**

Styrets innstilling er at sameiet avslutter avtalen med Telenor og inngår avtale med OBOS Nett.

**Vedtak: Ikke vedtatt**

**9. Ønskelig med modernisering av utetrapper.**

Sakfremstiller: Monika Standarska

**Saksframstilling:**

Per i dag er utetrapper ved Lutvannsveien 34 ikke tilrettelagt for småbarnsfamilier. På den ene siden av trappa finnes det innkjørsler/skinner for søppelcontainere, men disse kan ikke brukes som innkjørsler for barnevogn på grunn av den stolpen som sperrer veien til inngangsdøra (ikke nok plass til å passere med en typisk barnevogn). Dette fører til at mødre må bære inn barnevogner (som ofte er ganske tunge), noe som kan være både slitsomt og potensielt skadelig for helse å utføre flere ganger per dag.

Som tilleggfordeler kunne skikkelige innkjørsler brukes av f.e. rullestolbrukere og derfor øke verdiesimatet for leilighetene som ligger i 1 etg.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas.

Stolpen som det foreslås fjernes er bærende for taket foran hver oppgang, og man vil da måtte bygge om taket over inngangspartiet i alle 25 oppganger.

Styret mener at å legge skinner foran inngangspartiene vil være til sjenanse for andre beboere. Rampene vil måtte fastmonteres slik at de ikke blir fjernet eller stjålet, og vil dermed være i veien for normal bruk av oppgangene.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret innhenter tilbud på et slikt prosjekt og gjennomfører prosjektet om det koster under 300 000 kr for sameiet å gjennomføre tiltaket på alle blokkene. Vurdering av flytting av stolpen slik at passering blir bredere, eller finne en annen løsning på dette.
2. styret så legger fram saken for neste årsmøte.

**Vedtak: Ikke vedtatt**

## 10. Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

Sakfremstiller: Monika Standarska

### **Saksframstilling:**

Lekeplassen per i dag består av stativer og noe husker, underlag er barnehagesand. Det ble observert at gjentatte ganger katter bruker sanden som toalett. Dette gjør at sandkassen er ofte farlig for småbarn til å leke i sanden, i tillegg til at det lukter dårlig og er ubehagelig og ekkelt generelt. Det ble oppdaget flere ganger hvor katteavføring lå i sanden. Småbarn kan ta på avføring eller føre denne opp i munnen sin på en direkte eller indirekte måte.

Mitt forslag er å fjerne sanden mot noe annet underlag, og eventuelt beholde sanden i en mindre sandkasse som (ideelt sett) kan lukkes. Alternativet kan være bark eller fallgrus. Det kommer fram at saken ble tidligere undersøkt hva det vil koste å modernisere lekeplassene med støtdempende underlag i stedet for sand og nye stativer, og prisen for det ser ut til å ligge på ca 300 000 - 400 000 kr, avhengig av hva stativer som velges.

### **Styrets innstilling:**

Styret innhentet tidlig i 2024 tilbud på å modernisere lekeplassene i sameiet med nye stativer og støtdempende underlag. Konklusjonen var at dette prosjektet ikke bør gjennomføres samtidig som bergvarme-prosjektet pågår.

Indikativ pris på modernisering av en lekeplass er på rundt 600 000 per lekeplass. Styret foreslår at om sameiet ønsker å modernisere lekeplassene så gis styret fullmakt til å bytte ut begge lekeplassene med nye stativer og underlag innen utgangen av 2027.

### **Forslag til vedtak:**

Forslag 1:

Dersom budsjettet er tilstrekkelig, oppstart av arbeidet i vår 2025.

### **Forslag 2**

Styret får fullmakt til å modernisere stativer og legge støtdempende underlag på begge lekeplassene i sameiet innen utgangen av 2027. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

**Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.**

## 11. Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser

Forslagstiller: Roar Ulsaker

### **Saksframstilling:**

Jeg ønsker å komme med et forslag til et tillegg av vedtekten. Jeg ønsker å legge til en formulering som forhindre leietakere utenfor Lutvann sameiet og Haukåsen IV å leie parkeringsplasser.

### **Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Per i dag er ikke styret kjent med at det er utbredt at parkeringsplasser leies ut utenfor sameiet. Dersom det blir et problem, kan saken tas opp på nytt ved en senere anledning.

**Forslag til vedtak:**

Følgende tekst tilføres Sameiets vedtekter på slutten av punkt 4-2 Parkering: "Sameiet tillater kun utleie av parkeringsplasser til beboere og seksjonseiere i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV"

**Vedtak: Ikke vedtatt****12. Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute**

Forslagstiller: Samir Alim

**Saksframstilling:**

Bakgrunn:

Flere av våre utendørs stikkontakter for motorvarmere er defekte. Disse kontaktene har tidligere vært en del av infrastrukturen og har sikret at kjøretøyene kan kobles til motorvarmere på en trygg og effektiv måte. Siden vi allerede har hatt dem installert, er dette en nødvendig vedlikeholdsoppgave snarere enn en ny investering.

Begrunnelse:

1. Driftssikkerhet og pålitelighet – Fungerende stikkontakter er avgjørende for at motorvarmere skal kunne brukes, noe som reduserer risikoen for startproblemer i kaldt vær.
2. Økonomisk fornuftig – Å reparere eller erstatte defekte kontakter er en langt mindre kostnad enn konsekvensene av gjentatte kaldstarter, økt drivstofforbruk og økt slitasje på motorene.
3. Miljøhensyn – Når motorvarmere ikke kan brukes på grunn av defekte stikkontakter, fører det til høyere utslipp og unødvendig drivstofforbruk, noe som går imot miljøvennlige driftsrutiner.
4. Brukerkomfort og arbeidsmiljø – Motorvarmere sikrer bedre komfort for brukerne og ansatte, samt økt sikkerhet ved at rutene holdes isfrie.
5. Eksisterende standard – Ettersom vi allerede har hatt stikkontaktene installert, er det naturlig at vi vedlikeholder dem fremfor å fjerne eller overse behovet.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Styret har vært i kontakt med elektriker om hva det vil koste å reparere de defekte motorvarmerne. Flere av motorvarmerne har vært ute av drift i lang tid grunnet kabelbrudd, og en av dem har blitt påkjørt av søppelbilen. Elektrikerens konklusjon er at det må graves opp og legges nye kabler for å få systemet til å fungere igjen. De eksisterende kablene er ikke lagt i trekkør, så å reparere systemet vil kreve at asfalten freses opp, at det graves kabelgater for nye kabler og det legges ny asfalt på uteparkeringen. Basert på tilsvarende tilbud for installasjon av elbil-ladere estimerer styret at prisen på dette vil bli på 200 000 - 400 000 kr.

Styret erfarer i tillegg at tilgjengelige stikkontakter blir forsøkt misbrukt til å lade elbiler.

**Forslag til vedtak:**

Styret vedtar at defekte stikkontakter for motorvarmere enten repareres eller erstattes for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere kostnader knyttet til kaldstarter og opprettholde miljøvennlige kjøretøyrutiner. Dette burde ikke i teorien ha vært en sak å fremme da dette er kun tegn på dårlig vedlikehold og har blitt unngått reparert veldig lenge. Ved å trekke nye kabler som ikke er veldig krevende da kablene for den strømsstyrken er ganske små dimensjoner på. Montere nye stikkontakter er heller ikke veldig vanskelig.

**Vedtak: Ikke vedtatt**

**13. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrek i forbindelse med bergvarme-prosjektet****Saksframstilling:**

I forbindelse med bergvarme-prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull brannetting mange steder. Pr. i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.

Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noe rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lenger enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan man i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for Lutvann boligsameie er beregnet til 56% av 6.200.000 eks mva. og vil følgelig øke sameiets totale kostnader.

**Styrets innstilling:**

Da det er gode grunner for begge alternativ (gjennomføre eller avvente) vil ikke styret legge føreinger ved å anbefale det ene eller andre alternativ. Styret mener beslutning skal tas av sameierene basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

**Forslag til vedtak:**

Bytte rørstrek i kjelleren for kaldt og varmt vann

**Vedtak: Vedtatt**

#### **14. Husordensregler: Garasje**

##### **Saksframstilling:**

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 9.1 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS, Orden. Endringen i regelen gjelder å kunne oppbevare 1 sett (4 dekk med felg) bildekk på sin garasje plass. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport gjennomført av Norsk Brannvern.

**Opprinnelig: 9.1 Orden.** Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeholder må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbart stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke henses på lagets område.

**Endres til: 9.1 Orden.** Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeholder må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbart stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.

##### **Styrets innstilling:**

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

##### **Forslag til vedtak:**

Husregel 9.1 endres til foreslått tekst

##### **Vedtatt: Vedtatt**

#### **15. Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.**

##### **Saksframstilling:**

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Endringen i regelen gjelder bildekk i fellesarealer. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport.

##### **Opprinnelig:**

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler, barnevogner, sportsutstyr, bildekk og lignende settes på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer

**Endres til:**

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler og barnevogner oppbevares på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer.

**Styrets innstilling:**

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

**Forslag til vedtak:**

Husregel 1.2 endres til foreslått tekst

**Vedtak: Vedtatt**

---

**16. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styremedlem for 2 år, ble Herman Gundersen foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Aase Gunn Nohr foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Håvard Wagner Svoren foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

- B Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Adnan Abbas
2. Assel Boutafala
3. Hanif Ahmad Butt

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

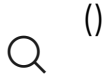
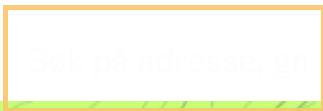
---

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder Navn: Thomas Blichfeldt /s/ Fører av protokollen Navn: Trine Normann/s/  
Protokollvitne Navn: Venke Lund/s/

**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Thomas Blichfeldt	Lutvannsveien 42	2024-2026
Nestleder	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsveien 20	2025-2027
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7, 1528 Moss	2024-2026
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsveien 24	2025-2027
Styremedlem	Herman Gudesen	Lutvannsveien 20	2025-2027



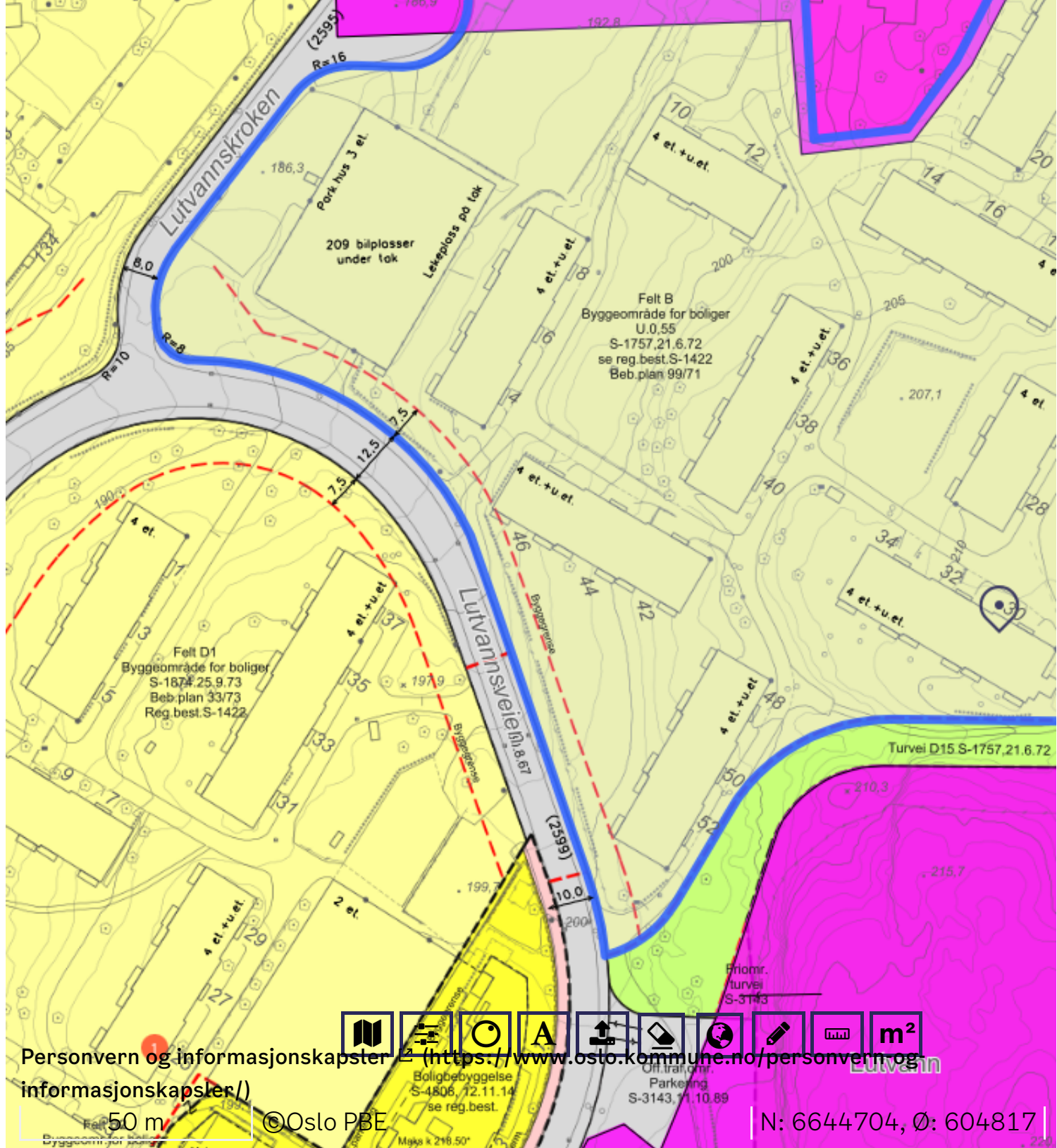
Velg kartlag  
Planinnsyn

Om tjenesten

Byggeomr. for bolige.  
edt. 25.6.76N2 (S-1903)

R=14.5  
Vedt. 4.5.69  
(S-1422)  
. 186.9

Felles arkivseil  
OFF. ETTERSYN  
2.10.93-13.11.23  
VÅR REF. 201916221



Personvern og informasjonskapsler (https://www.oslo.kommune.no/personvern-og-informasjonskapsler/)

50 m

©Oslo PBE

N: 6644704, Ø: 604817



## S-1757

Endret reguleringsplan for feltene B, D2 og E2 på Trosterudomr., 115/43, 142/26, 167/12 m.fl. Byggeområde for boliger, tomt for offentlig bygninger, friområder m.v.

**Vedtaksdato:** 21.06.1972

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197201259](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Reg.best. se S-1422

**Knytning(er) mot andre planer:** 9971, 32570

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Reguleringsbestemmelsene fra S-1422 opprettholdes, jfr. bystyredokumentet.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 M. FL. OG GNR. 167, BNR.14 M. FL. I OSLO KOMMUNE.**

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne. Boligfeltene er merket med bokstavene A - F. Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse. Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter. For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.
- § 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg. Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan. De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.
- § 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.
- § 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.
- § 5. Boligfeltene
1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5. Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15. Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.
  2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.
  3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
  4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eiere eller festere.
  5. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De

må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.

7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samleveggen i felt A.

8. a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.

2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.

3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.

4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).