

Lunden 45A

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linne hotell Linje 60	3 min	0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Alna stasjon Linje L1	15 min	1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min	3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	9.2 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min	0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	7 min	0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	18 min	1.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	22 min	1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min	0.7 km
Kuben videregående skole	21 min	

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

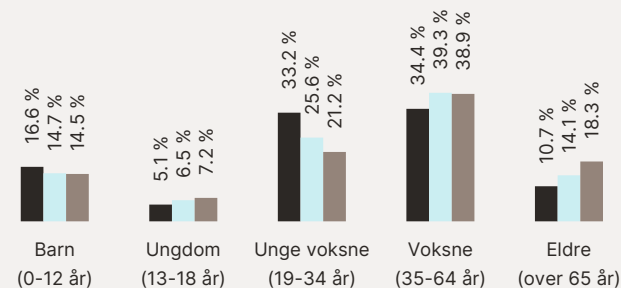


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	2 min	0.2 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min	0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare


Kiwi Brobekk	4 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min




Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil



 Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

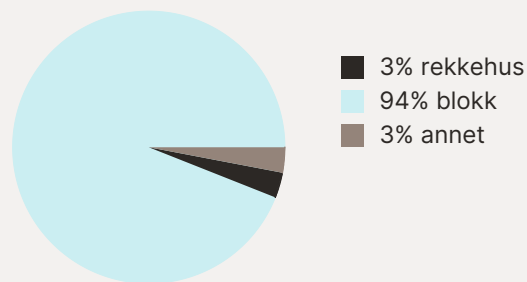
 Vollebekkveien skole 2 min 
Ballspill, friidrett 0.2 km

 Linderud idrettsplass 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km



 SATS Linderud 15 min 



 Feel24 Økern Brobekk 14 min 

Boligmasse

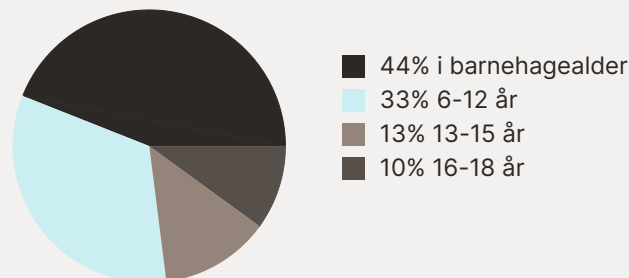


Varer/Tjenester

 Linderud Senter 14 min 

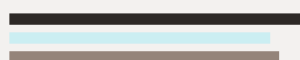
 Vitusapotek Vollebekk 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

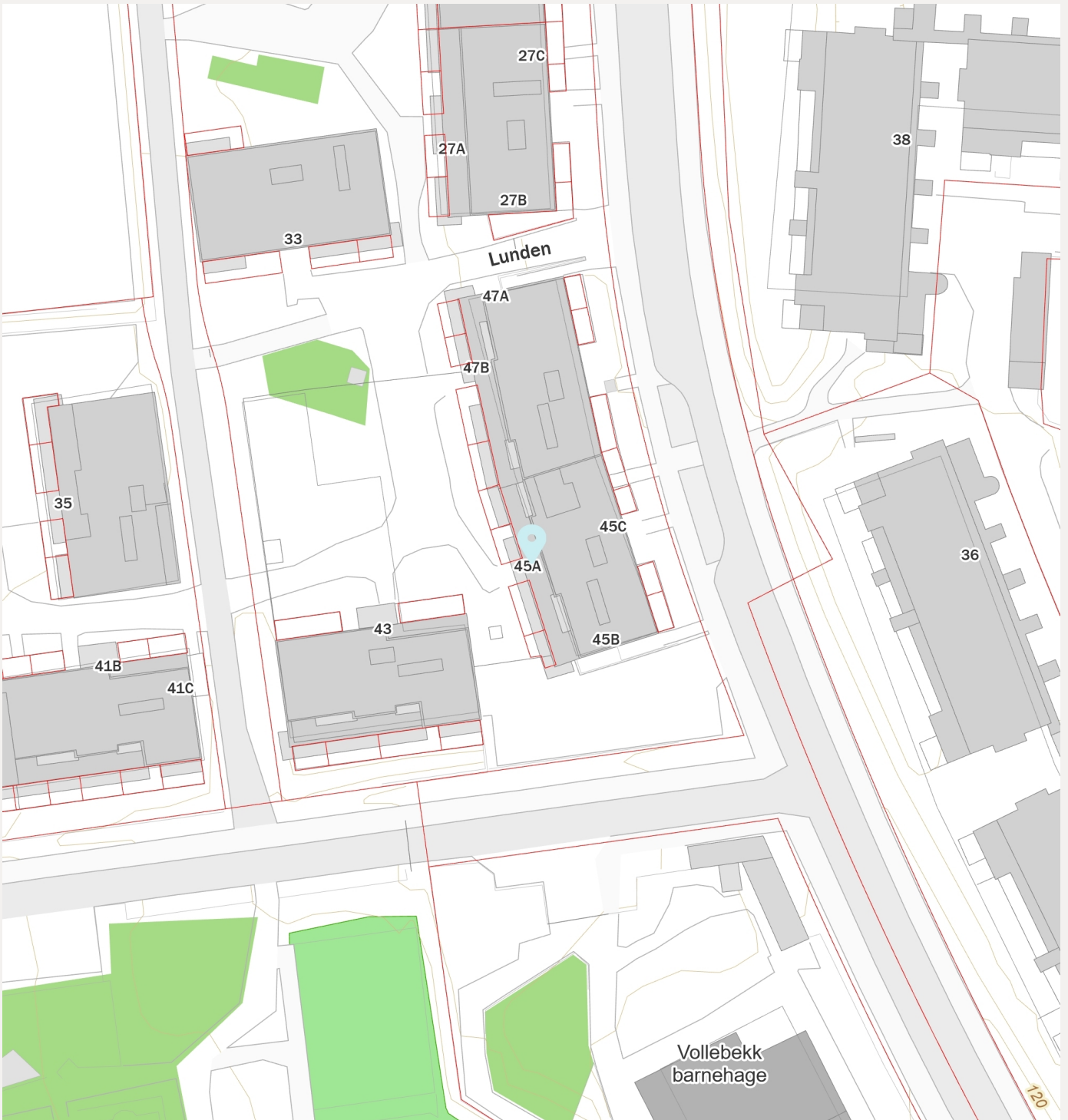
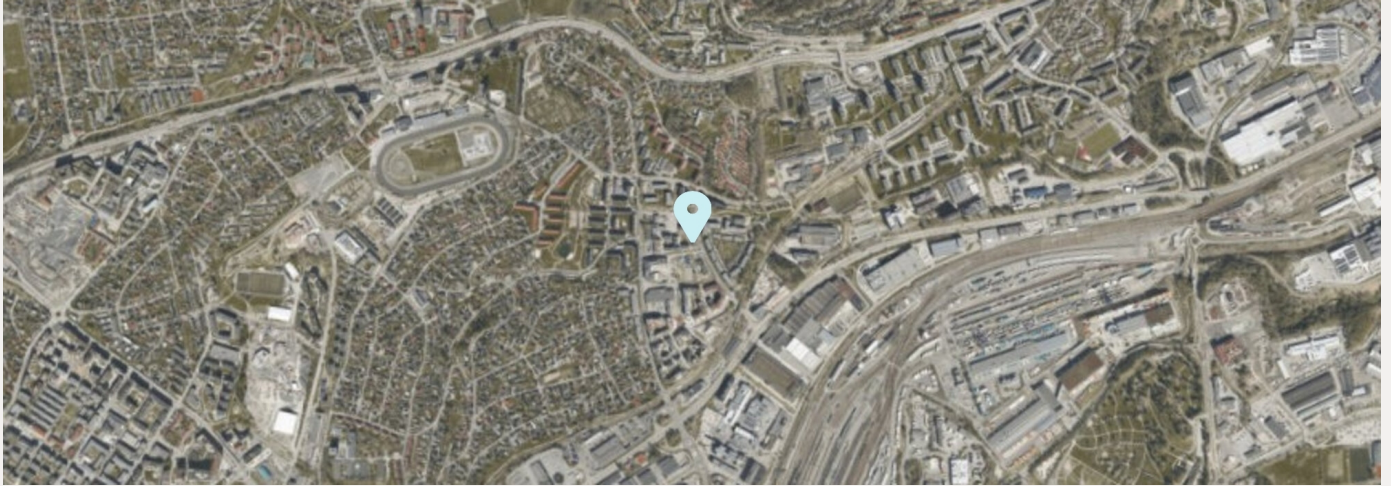


0% 47%

■ Vollebekk
■ Oslo og omegn
■ Norge


Sivilstand

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



Tilstandsrapport



 2-roms leilighet med balkong

 Lunden 45 A, 0598 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 4, snr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22052-26131

Eiendomsverdi ref nr: YZ2077

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db40).

Balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2018.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 9 m².

Tremmefliser oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål, betong- og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader forblendet med teglstein, og trepanel.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, teknet med membran/papp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad, entré og stue/kjøkken.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
En vegg i stue med spiler.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebeholder.

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning (HTH) i stue med innredning fra byggeårene.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplater på vegg bak stekesone og kum.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i vegg i bod.

Sikringsskap lokalisert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter på 63 A og 9 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

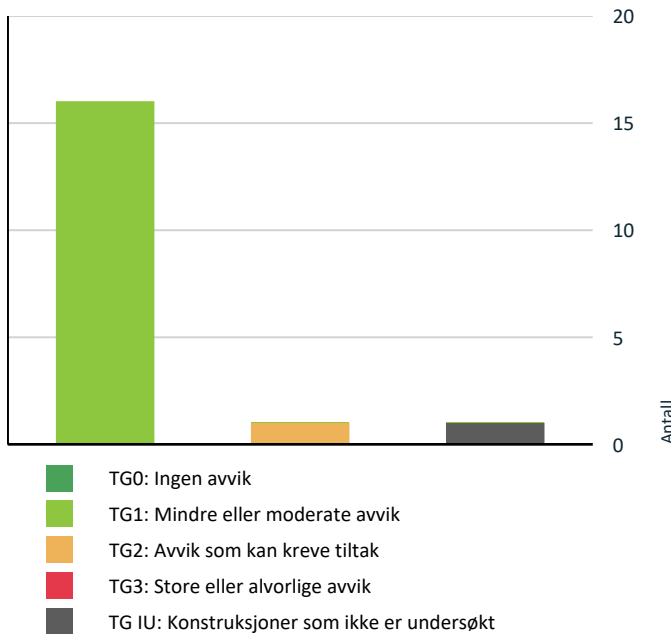
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med balkong

- 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.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db40).

Balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2018.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 9 m².

Tremmefliser oppå betongdekket.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Tilstandsrapport

Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål, betong- og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader forblendet med teglstein, og trepanel.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, teknet med membran/papp.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad, entré og stue/kjøkken.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

En vegg i stue med spiler.

Ellers glatte, malte veggflater.

Tilstandsrapport

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er registret små hakk/riper i parkettgulvet.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i stuen.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm gjennom hele rommet i soverommet.

De målte skjevhetene vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av bygningsdeler på bad er legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 26 mm.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprukne gulvfliser ved terskel til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er påvist en sprukken gulvfliser. Slike forhold har normalt begrenset betydning for våtrommets funksjon, forutsatt at underliggende membran er intakt. Undersøkelsen er basert på visuell kontroll, og membranens tilstand og tetthet er ikke verifisert, noe som medfører usikkerhet knyttet til videre utvikling over tid. Det er ikke indikasjoner på pågående lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre den sprukne flisen for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Tiltaket kan normalt utføres lokalt, for eksempel ved utskifting av enkeltflis og kontroll av underlaget, uten større inngrep eller tilpasning i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

2. ETASJE > BAD

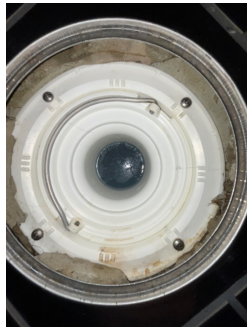
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning (HTH) i stue med innredning fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplater på vegg bak stekesone og kum.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbyte minimum én gang årlig. Manglende filterbyte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon. Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje. Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i vegg i bod.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget. Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befarings.



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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter på 63 A og 9 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

**2019 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

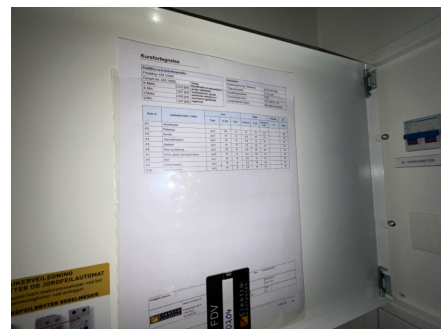
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ja



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

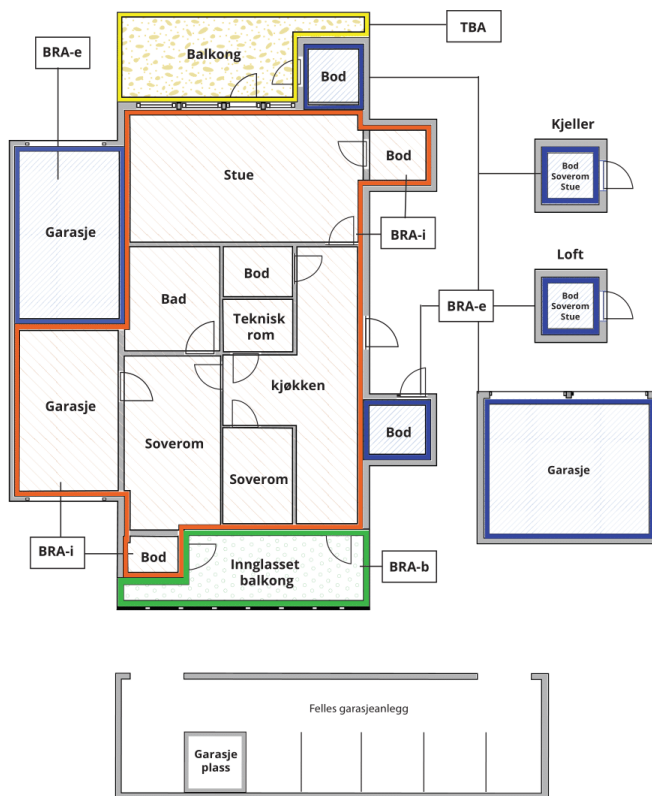
Hva er måleverdig areal?

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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

2-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	9
Kjeller		6		6	
SUM	44	6			9
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².

Kjeller:
Bod på ca. 5,8 m², merket med nummer 80.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	4		151	8626.7 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Lunden 45 A

Hjemmelshaver

Nygaard Sondre Jahr

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0204

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2020.
Midl.brukstillatelse datert 08/01-2020.
Ferdigattest datert 29/01-2021.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål, betong- og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader forblendet med teglstein, og trepanel.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/papp.

Sameiet består av 177 boligseksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

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.

• Skadegjørere: 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 hammerelektrode 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 slitasje: 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

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

Verdi, takstingeniøren og taksforetaket 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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekviert/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekviert/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekviert eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring

Lunden 45 A, 0598 OSLO

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lunden 45 A	Lunden 45 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

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.

T.o.m. januar 2026

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

If Skadeforsikring Nuf-53, 86884363

Informasjon om selger

Selger

Nygaard, Sondre Jahr

Forbehold

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Sprukken gulvflis ved inngang til badetrom.

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

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

Ja Nei

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



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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2026
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rens av ventilasjonsanlegg
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ventilasjonsrens AS
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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
Sprukken gulvflis ved inngang til bad



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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert skjeggkre i andre deler av sameiet. Har ikke kjennskap til at det er observert skjeggkre i oppgang 45. Det har også vært et problem med rotter for de som bor på bakkeplan. Det er iverksatt tiltak for å motvirke dette i regi av sameiet.

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

Har fått nabovarsel for utskiftning av skilter på hotellet. Slik jeg forstår skal eksisterende skiltning belyses. Det vil ikke ha noen praktisk betydning, ettersom hotellet ikke kan ses fra leiligheten.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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 39679405

Egenerklærings skjema

Name

Sondre Jahr Nygaard

Date

2026-05-29

Identification



Sondre Jahr Nygaard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sondre Jahr Nygaard

29/05-2026
13:56:22

BankID OIDC
High



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6990

SAMEIET LUNDEN 27-47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 27-47

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 10:00 og lukker 21. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6990>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bredbånd/TV
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LUNDEN 27-47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6990 Sameiet Lunden 27-47 - årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 282.500,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

Sak 6

Bredbånd/TV

Forslag fremmet av:

Hamza Ali Ahmad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har veldig høy avgift på dette kontra sammenlignbare BRL og sameier. Her tror jeg vi skal ha ganske god forhandlingsmakt ovenfor leverandør.

Et forslag her er også å ha valgfri TV og ikke som en del av pakkene. Nå må man velge høyeste netthastighet for å kunne fravelge TV. Forsøk med en fellesløsning på f eks 500 mbit for alle til en lavere pris og valgfri tv.

Styrets innstilling

Bakgrunn

Sameiet har i dag en relativt høy kostnad knyttet til bredbånd og TV. Samtidig har bruken av TV endret seg de siste årene. Færre ser på lineær-TV, mens flere benytter ulike strømmetjenester som krever internett.

Tradisjonelt har avtaler i borettslag og sameier inkludert både internett og TV som en del av fellespakken. I dag tilbyr flere leverandører mer fleksible løsninger der internett kan inngå i fellesavtalen, mens TV kan velges av den enkelte beboer.

Avtaler med nettleverandører har ofte en varighet på flere år. Det kan derfor være hensiktsmessig å vurdere om TV fortsatt skal inngå i felleskostnadene for alle, eller om dette bør være et individuelt valg.

Styrets vurdering

Styret mener det bør innhentes tilbud på en løsning der internett inngår i fellesavtalen, mens TV kan velges individuelt av de beboerne som ønsker dette.

Formålet er å oppnå lavere kostnader for sameiet, samtidig som beboere som ønsker TV fortsatt kan bestille dette.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers forslag. Dersom forslaget får flertall, vil styret innhente tilbud på internett, hvor den enkelte seksjonseier kan kjøpe en egen tv/streaming pakke.

Forslag til vedtak

Valgfri TV og en felles avtale på internett som "alle" bruker. Hensikten er å få lavere kostnader.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Cato Hovde

Jeg har hatt gleden av å være styreleder i sameiet de siste årene, og har også tidligere vært styremedlem her. Gjennom dette arbeidet har jeg fått god innsikt i sameiets drift og i historikken bak flere av sakene styret arbeider med. I tillegg har jeg rundt ti års erfaring som styreleder fra tidligere sameier og borettslag. Dette har gitt meg bred erfaring med styrearbeid, oppfølging av større saker og samarbeid med både beboere, leverandører og forretningsførere. Styret har over flere år arbeidet med flere større og komplekse saker som fortsatt krever oppfølging. For å sikre kontinuitet og god fremdrift i dette arbeidet mener jeg det kan være en fordel å videreføre det arbeidet som allerede er gjort. Jeg opplever også at styret i dag har et godt samarbeid og en god arbeidsform. Styret er bredt sammensatt, med god representasjon, erfaring, aldersspenn og en god kjønnsbalanse, noe jeg opplever bidrar positivt til arbeidet vi gjør for sameiet.

Dersom årsmøtet ønsker det, stiller jeg gjerne til valg for to nye år som styreleder. For min del har det også vært viktig at det gode samarbeidet i dagens styre kan videreføres, og jeg ser derfor positivt på å fortsette samarbeidet med Astrid Botheim som styremedlem dersom også hun får årsmøtets tillit videre.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Astrid Botheim**

Jeg har hatt gleden av å være en del av styret i sameiet de siste to årene, først ett år som styremedlem og det siste året som nestleder. Det har vært både lærerikt og givende, og gjennom dette arbeidet har jeg blitt godt kjent med både sameiet og mange av beboerne her. For meg er det viktig at sameiet fungerer godt i det daglige og at det oppleves som et hyggelig og sosialt sted å bo, hvor naboer kjenner hverandre og trives sammen.

Dersom årsmøtet ønsker det, stiller jeg gjerne til valg for en ny periode som styremedlem. Jeg opplever at dagens styre fungerer godt, og at styremedlemmene bidrar med gode perspektiver og engasjement. Det er svært ønskelig å videreføre det gode samarbeidet vi har i dag. Dersom årsmøte ønsker det, setter jeg pris på å kunne fortsette i styret sammen med styreleder Jan Cato Hovde.

- **Teddy Andreas Dammen**

Min samboer Ingrid og jeg tok over leiligheten 15.03 og vi ser virkelig frem til å flytte inn i vårt nye hjem. Hun bor litt lengre nede på Vollebekk per i dag så vi er svært godt kjent i nærområdet. Selv flytter jeg inn fra Larvik med min 15 år gamle sønn, som skal begynne på videregående på Etterstad i August.

Jeg er 44 år gammel og jobber som IT-rådgiver i et teknologiselskap som heter Atea. Hovedkontoret vårt ligger nede på Hasle så det blir en smal sak for meg å bytte fra Vestfoldkontoret. Dette er en jobb som er veldig fleksibel med tanke på arbeidstid og jeg jobber en del hjemmefra.

Før jeg begynte i Atea jobbet jeg i nesten 20 år som lydtekniker og/eller produsent på turné. Jeg freelancer i kulturlivet fremdeles når det passer og gleder meg således til å ha kortere reisevei, da mye av dette arbeidet er i Oslo. Det å potensielt kunne delta i arbeidet i styret i vårt nye sameie ville betydd mye for meg. Jeg er en som liker å ta i et tak og ikke minst så er jeg veldig sosial og håper at et slikt verv ville gi meg sjansen til å bli bedre og raskere kjent med så mange som mulig av våre nye naboer.

Jeg har i flere år vært medlem og leder av FAU på Mesterfjellet skole i Larvik. I tillegg har jeg mange års erfaring fra styreverv i idrettsforeninger og lag i tillegg til styreverv i ulike selskaper innenfor kulturbransjen.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Gjennom 2025 har styret jobbet med en rekke små og store prosjekter, med mål om å forenkle hverdagen for beboerne og sikre en mer effektiv samhandling med våre leverandører.

Det ble i 2025 avholdt 11 styremøter hvor 99 saker ble behandlet.

Styret samarbeider med over 23 ulike leverandører i løpet av året, og mottar i gjennomsnitt mer enn 6 henvendelser hver dag fra både beboere og eksterne aktører.

Styret har hatt fokus på å forenkle og tilpasse arbeidsrutinene, samt legge til rette for et mer effektivt og smidig samarbeid med leverandører og entreprenører. Som en del av dette arbeidet har sameiet tatt i bruk et nytt avvikshåndteringssystem (Propely), som også skal erstatte Viscenario og bidra til bedre struktur, oversikt og oppfølging av avvik.

Alle entreprenører som sameiet har avtale med er gitt tilgang til systemet, og mottar direkte varsler om avvik som skal følges opp og utbedres. Dette gir en mer effektiv håndtering av avvik, tydeligere ansvarsforhold og raskere oppfølging. Systemet bidrar også til å redusere tiden fra avvik oppstår til de blir utbedret.

Vedtekter

Styret har påbegynt arbeidet med revisjon av sameiets vedtekter, herunder også vedtektene for garasjesameiet. Arbeidet gjennomføres i samarbeid med borettslaget i Lunden 29, som omfattes av vedtektene for garasjeanlegget. Arbeidet vil pågå gjennom 2026. Når forslag til reviderte vedtekter foreligger, vil disse bli lagt frem for behandling på årsmøte.

Beboerkommunikasjon

Sameiet består av 177 boenheter, og styret mottar årlig nær 1000 henvendelser via Vibbo.

Vibbo er primærkanal og gir bedre oversikt, raskere svar og mer effektiv oppfølging.

Styret svarer normalt innen få dager, ofte samme dag.

Over 950 e-poster er håndtert i kontakt med leverandører.

Økonomi og felleskostnader

Økningen i felleskostnader har styrket sameiets egenkapital.

Dette vurderes som positivt med tanke på prisvekst, energikostnader og vedlikeholdsbehov.

Drift og vaktmestertjenester

Samarbeidet med Vaktmester Andersen er videreført.

Vaktmester håndterer mindre feil selvstendig og innhenter fagkyndig bistand ved behov.

Dette har bidratt til mer effektiv bruk av styrets tid.

Grøntavtalen er videreført med gjennomgang av uteområder to ganger årlig.

Brøyteplan er oppdatert.

HMS og dugnad

Årlig HMS-runde er gjennomført med oppfølging av avvik.

Inspeksjon av lekeplasser er utført. Avvik utbedret.

To dugnader er gjennomført med svært godt oppmøte.

Salg av parkeringsplass

Parkeringsplass nr. 88 er lagt ut for salg, men ikke solgt grunnet manglende bud over minimumspris.

Garantiutløp og tilstandsvurdering

I forbindelse med garantiutløp har styret, i samarbeid med OBOS Prosjekt, fått gjennomført overordnede tilstandsvurderinger av bygningsmassen og de tekniske installasjonene i sameiet. Vurderingene har hatt som formål å gi et samlet bilde av eiendommens tilstand og å avdekke forhold av betydning for videre oppfølging og vedlikehold. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og overordnede faglige vurderinger, og gir et generelt bilde av tilstanden. Det tas forbehold om at det kan foreligge forhold som ikke er avdekket gjennom slike vurderinger.

De forholdene som ble identifisert gjennom vurderingene er i varierende grad fulgt opp av entreprenørene. Enkelte forhold er likevel utbedret. Forholdene følges for øvrig opp gjennom sameiets løpende drift og videre planer for vedlikehold og ettersyn.

Styret har hatt dialog med utbygger om de påpekte forholdene og har i denne forbindelse også innhentet juridisk bistand. Etter en samlet vurdering har styret etter råd fra advokatene valgt å avslutte videre oppfølging overfor utbygger, og i stedet prioritere sameiets ressurser på konkrete tiltak, drift og langsiktig vedlikehold.

Vedlikeholdsplaner er under utarbeidelse i samråd med OBOS Prosjekt og de av entreprenørene sameiet har avtale med. Det er allerede gjennomført enkelte mindre tiltak på bakgrunn av de vurderingene som foreligger.

Tekniske anlegg

Ventilasjon: utfordringer med temperatur og driftsstans. Årsak kartlagt og tiltak pågår.

Heis: 43 stans registrert. Årsak kartlagt og tiltak pågår.

Brannalarm: Årskontroll og vedlikehold gjennomført, fortsatt feilmeldinger. Årsak til feil kartlagt og tiltak pågår.

Nød og ledelys: Årskontroll og vedlikehold gjennomført, avvik utbedret.

Ladeanlegg: Årsak til feil kartlagt, tiltak utført, svært få feil i siste halvår 2025.

Garasje: Lysarmaturer har sluttet å virke, feilbefengte armaturer skiftes suksessivt.

Ytre forhold og prosjekter

Økende utfordringer med rotter, tiltak igangsatt.

Flere tilfeller av kre (skjeggkre og sølvkre), tiltak igangsatt.

Sikkerhet

Tiltak mot innbrudd har hatt god effekt og det er registrert få saker knyttet til innbrudd og skader etter innbruddsforsøk.

Engasjement i sameiet

Styret oppfordrer beboere til å bidra med initiativ og aktiviteter.

Sameiet kan støtte tiltak økonomisk.

Sammendrag – Regnskap 2025 og budsjett 2026

Sameiet Lunden 27–47

Regnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 viser samlede driftsinntekter på kr **10,7 mill.**, som i hovedsak består av innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde kr **9,1 mill.**, hvor de største kostnadspostene var energi/fyring, kommunale avgifter samt drift og vedlikehold.

Driftsresultatet for året ble kr **1,62 mill.**. Etter finansinntekter på kr **0,11 mill.** gir dette et årsresultat på kr **1,73 mill.**, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Sameiets egenkapital per 31.12.2025 utgjør kr **5,41 mill.**

Arbeidskapitalen (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var positiv ved årsslutt, og sameiet har god likviditet med betydelige bankinnskudd. Styret vurderer at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.\

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 viser samlede driftsinntekter på kr **11,0 mill.**, hvor felleskostnadene er budsjettert med en moderat økning sammenlignet med 2025.

Samlede driftskostnader er budsjettert til kr **10,18 mill.**. Det er blant annet lagt til grunn økte kommunale avgifter og ordinær drift og vedlikehold. Energikostnadene er budsjettert lavere enn i 2025, basert på estimerte prisforutsetninger.

Budsjettert driftsresultat for 2026 er kr **0,80 mill.**, som gir et forventet positivt årsresultat på samme nivå. Budsjettet danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader for 2026.\

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 27-47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 27-47.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET LUNDEN 27-47
ORG.NR. 923745483, KLIENTNR. 6990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 495 822	9 787 408	10 472 489	10 686 000
Ladeinntekter elbil		176 014	91 740	130 000	140 000
Andre inntekter	3	46 403	43 045	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 718 238	9 922 193	10 752 489	10 976 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 641	-36 836	-38 641	-39 833
Styrehonorar	5	-274 050	-261 250	-274 050	-282 500
Avskrivninger	12	-7 300	-7 300	0	-7 500
Revisjonshonorar	6	-19 531	-14 543	-19 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-260 263	-248 373	-261 000	-271 500
Konsulenthonorar		-50 778	-102 914	-560 000	-430 000
Drift og vedlikehold	7	-1 662 434	-1 447 845	-1 544 000	-1 650 000
Forsikringer		-591 533	-546 726	-677 000	-662 000
Kommunale avgifter	8	-1 968 930	-1 793 966	-2 031 000	-2 256 000
Energi/fyring	9	-2 389 422	-2 725 121	-3 400 000	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-880 744	-852 264	-881 000	-920 000
Andre driftskostnader	10	-951 571	-947 297	-939 000	-990 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 095 196	-8 984 435	-10 624 691	-10 178 333
DRIFTSRESULTAT		1 623 042	937 758	127 798	797 667
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 302	99 251	0	0
Finanskostnader		0	-673	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		108 302	98 578	0	0
ÅRSRESULTAT		1 731 344	1 036 336	127 798	797 667
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 731 344	1 036 336		

SAMEIET LUNDEN 27-47
ORG.NR. 923745483, KLIENTNR. 6990

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	18 250	25 550
SUM ANLEGGSMIDLER		18 250	25 550
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 634	49 531
Forskuddsbetalte kostnader		71 695	93 149
Andre kortsiktige fordringer	13	270 140	290 933
Driftskonto OBOS-banken		3 107 046	1 411 364
Sparekonto OBOS-banken		2 675 189	2 585 025
SUM OMLØPSMIDLER		6 183 704	4 430 002
SUM EIENDELER		6 201 954	4 455 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 406 403	3 675 059
SUM EGENKAPITAL		5 406 403	3 675 059
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		317 830	331 340
Leverandørgjeld		477 722	449 153
SUM KORTSIKTIG GJELD		795 552	780 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 201 954	4 455 552
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2026
Styret i Sameiet Lunden 27-47

Jan-Cato Haaland Hovde /s/

Alma Vesnic /s/

Astrid Botheim /s/

Imran Tariq Mahmood /s/

Linn Isabel Eielsen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	2 740 764
Felleskostander likt	1 138 174
Felleskostnader brøk	5 469 535
TV/bredbånd	881 444
Garasje	265 905
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 495 822

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering andel kostnader 2024	15 058
Leie teknisk rom 2025	29 995
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	46 403

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 641
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 641

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-274 050
SUM STYREHONORAR	-274 050

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-19 531
SUM REVISJONSHONORAR	-19 531

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 210
Drift/vedlikehold VVS	-257 720
Drift/vedlikehold elektro	-189 934
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 286
Drift/vedlikehold heisanlegg	-412 205
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 148
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 932
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 553
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 662 434

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 260 095
Renovasjonsgebyr	-708 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 968 930

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-505 097
Fjernvarme	-1 884 325
SUM ENERGI / FYRING	-2 389 422

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 789
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 681
Annet driftsmateriale	-1 207
Vaktmestertjenester	-318 219
Vakthold	-35 621
Renhold ved firmaer	-282 649
Snørydding	-98 690
Andre driftskostnader	-98 238
Trykksaker	-3 506
Andre kontorkostnader	-35 215
Telefon/bredbånd	-2 636
Porto	-5 310
Bankgebyr	-6 580
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-951 571

NOTE 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 970
Andre renteinntekter	5 948
SUM FINANSINNEKTER	108 302

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekehus	
Tilgang 2023	36 500
Avskrevet tidligere	-10 950
Avskrevet i år	-7 300
	18 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 250

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 300****NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel kostnader 2025, viderefaktureres Lunden	138 226
Avsatt andel fjernvarme og komm.avg Q4 2025, fakturert i 2026	131 914
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	270 140

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.26

Selskapsnummer: 6990 Selskapsnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

For

Mot

Sak 6 Bredbånd/TV

Valgfri TV og en felles avtale på internett som "alle" bruker. Hensikten er å få lavere kostnader.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jan Cato Hovde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Astrid Botheim

Teddy Andreas Dammen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LUNDEN 27-47

Organisasjonsnummer: 923745483

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 10:00 til 21. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 282.500,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Bredbånd/TV

Fremmet av: Hamza Ali Ahmad

Vi har veldig høy avgift på dette kontra sammenlignbare BRL og sameier. Her tror jeg vi skal ha ganske god forhandlingsmakt ovenfor leverandør.

Et forslag her er også å ha valgfri TV og ikke som en del av pakkene. Nå må man velge høyeste netthastighet for å kunne fravelge TV. Forsøk med en fellesløsning på f eks 500 mbit for alle til en lavere pris og valgfri tv.

Styrets innstilling

Bakgrunn

Sameiet har i dag en relativt høy kostnad knyttet til bredbånd og TV. Samtidig har bruken av TV endret seg de siste årene. Færre ser på lineær-TV, mens flere benytter ulike strømmetjenester som krever internett.

Tradisjonelt har avtaler i borettslag og sameier inkludert både internett og TV som en del av fellespakken. I dag tilbyr flere leverandører mer fleksible løsninger der internett kan inngå i fellesavtalen, mens TV kan velges av den enkelte beboer.

Avtaler med nettleverandører har ofte en varighet på flere år. Det kan derfor være hensiktsmessig å vurdere om TV fortsatt skal inngå i felleskostnadene for alle, eller om dette bør være et individuelt valg.

Styrets vurdering

Styret mener det bør innhentes tilbud på en løsning der internett inngår i fellesavtalen, mens TV kan velges individuelt av de beboerne som ønsker dette.

Formålet er å oppnå lavere kostnader for sameiet, samtidig som beboere som ønsker TV fortsatt kan bestille dette.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers forslag. Dersom forslaget får flertall, vil styret innhente tilbud på internett, hvor den enkelte seksjonseier kan kjøpe en egen tv/streaming pakke.

Forslag til vedtak:

Valgfri TV og en felles avtale på internett som "alle" bruker. Hensikten er å få lavere kostnader.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Cato Hovde (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Cato Hovde

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Botheim (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Astrid Botheim

Teddy Andreas Dammen

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: johanne.skogseide@partners.no

Deres ref.: 17260136 .

Vår ref.: 6990-1-151

Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lunden 27-47
Organisasjonsnr: 923745483
Seksjonseier: Nygaard, Sondre Jahr
Medeier:
Leilighetsnummer: 151
Adresse: Lunden 45 A, 0598 OSLO
Seksjonsnummer: 151
Gnr. 123
Bnr. 4

Opplysninger om boligselskapet:

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

Sameiet er medeier av garasjeanlegget sammen med Sameiet Lunden 29. Dette er en egen anleggseiendom med gnr 123 bnr 1405. Sameiet Lunden 27-47 ideelle eierandel utgjør 12351/14065. Se vedtekter vedrørende informasjon om garasjeanlegget. De som har garasje eier en bruksrett til garasjeplass. Oversikt føres kun hos forretningsfører. Administrasjonsgebyr tilkommer ved salg iht våre prislister. Viser til vedtektene både for sameiet og garasjeseksjonen. NB! Garasjeplasser kan kun selges til seksjonseier i Sameiet Lunden 29 internt og Sameiet Lunden 27-47 internt.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 366,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk	2 440,00	
TV/bredbånd	434,00	
Felleskostander likt	492,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 219,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Lunden 27-47

Vedtatt ved seksjonering 03.10.2019

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.03.2021

Organisasjonsnr: 923 745 483

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

2.1 Sameiet og seksjonene

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

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

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

2.2 Garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

2.3 Uteareal

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

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

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Fellesareal

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

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

4.3. Garasjeanlegg

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

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

10.1 Seksjonseierens erstatningsansvar

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

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

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

10.2 Sameiets erstatningsansvar

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

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

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

10.3 Omfanget av eventuelt erstatningsansvar

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

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

§ 19

Generelle plikter

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

§ 20

Parkering

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

ooOoo

VEDTEKTER

FOR

GARASJESAMEIET LUNDEN 25-45

Vedtatt ved stiftelse

Innledende bestemmelser

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Garasjesameiet Lunden 25-45 ("**Garasjesameiet**").

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

§ 2

Hva Garasjesameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

Faktisk og rettslig råderett

§ 3

Rett til bruk

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

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

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

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

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

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger.

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

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

§ 4

Ladning av EL-/hybrid biler

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

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

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

§ 5 Rettslig råderett

Boder

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

Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

Styre, forvaltning og organisasjon

§ 6

Ordinært sameiermøte

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

Det kreves enstemmighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

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

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

§ 9 **Styre**

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

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

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

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

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

§ 10 **Ansvar utad**

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

Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget

§ 11 **Vedlikehold og drift**

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

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

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

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

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

§ 12

Ombygging eller andre større endringer

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

§ 13

Kostnadsfordeling

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

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

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

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

§ 14

Forsikring

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

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

§ 15

Ordensregler

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

Annet

**§ 16
Sameieloven**

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

**§ 17
Midlertidige bestemmelser**

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

Ordensregler for sameiet Lunden 27-47.

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Det arrangeres dugnad hvert halvår henholdsvis medio oktober og april/mai. Dugnaden er basert på frivillighet.

Dersom oppmøte er lavt og styret må leie inn ekstern hjelp for å få utført det arbeidet som kreves for å vedlikeholde eiendommen, vil dette medføre økte

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

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

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

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

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

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

Felles dører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

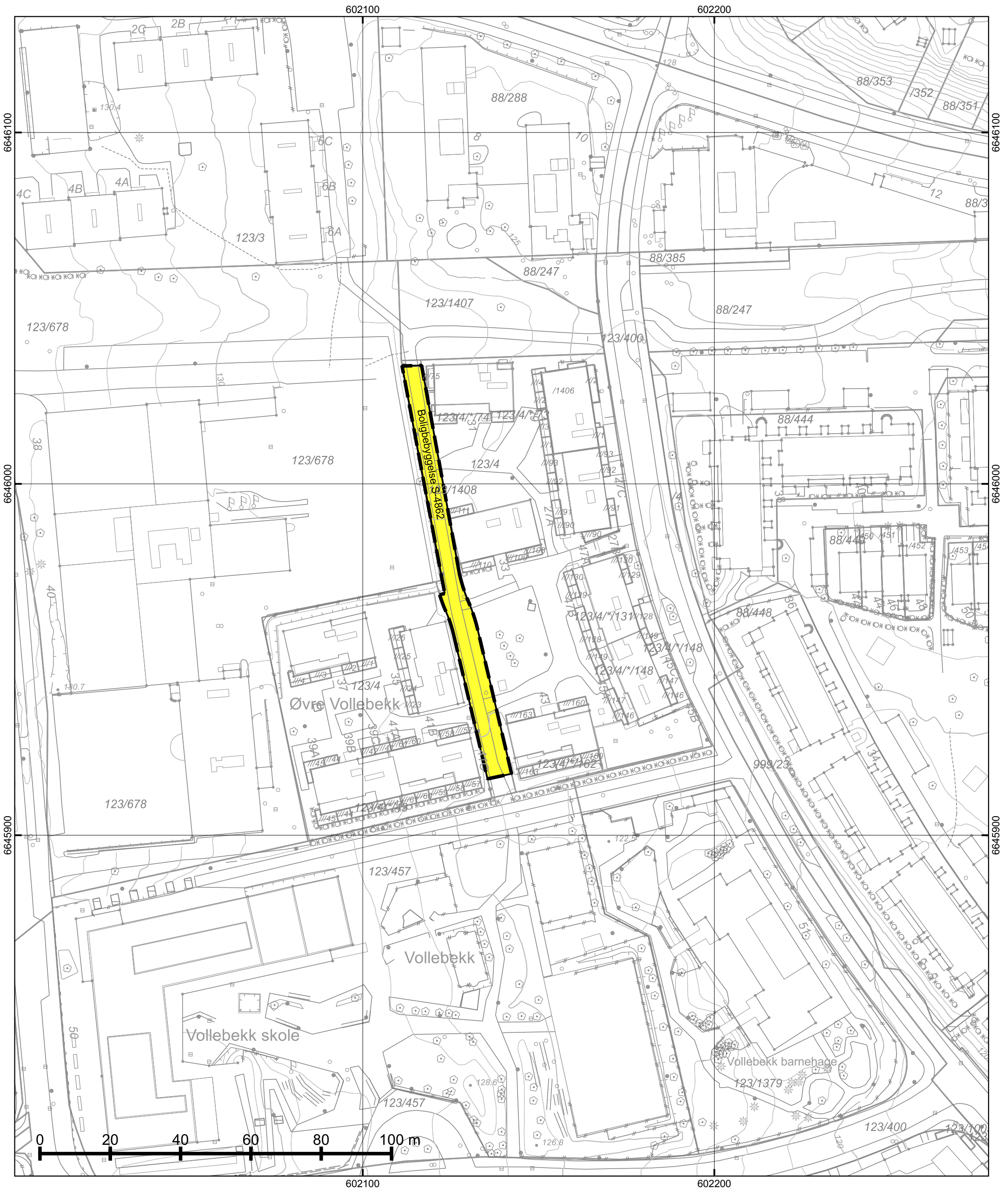
Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

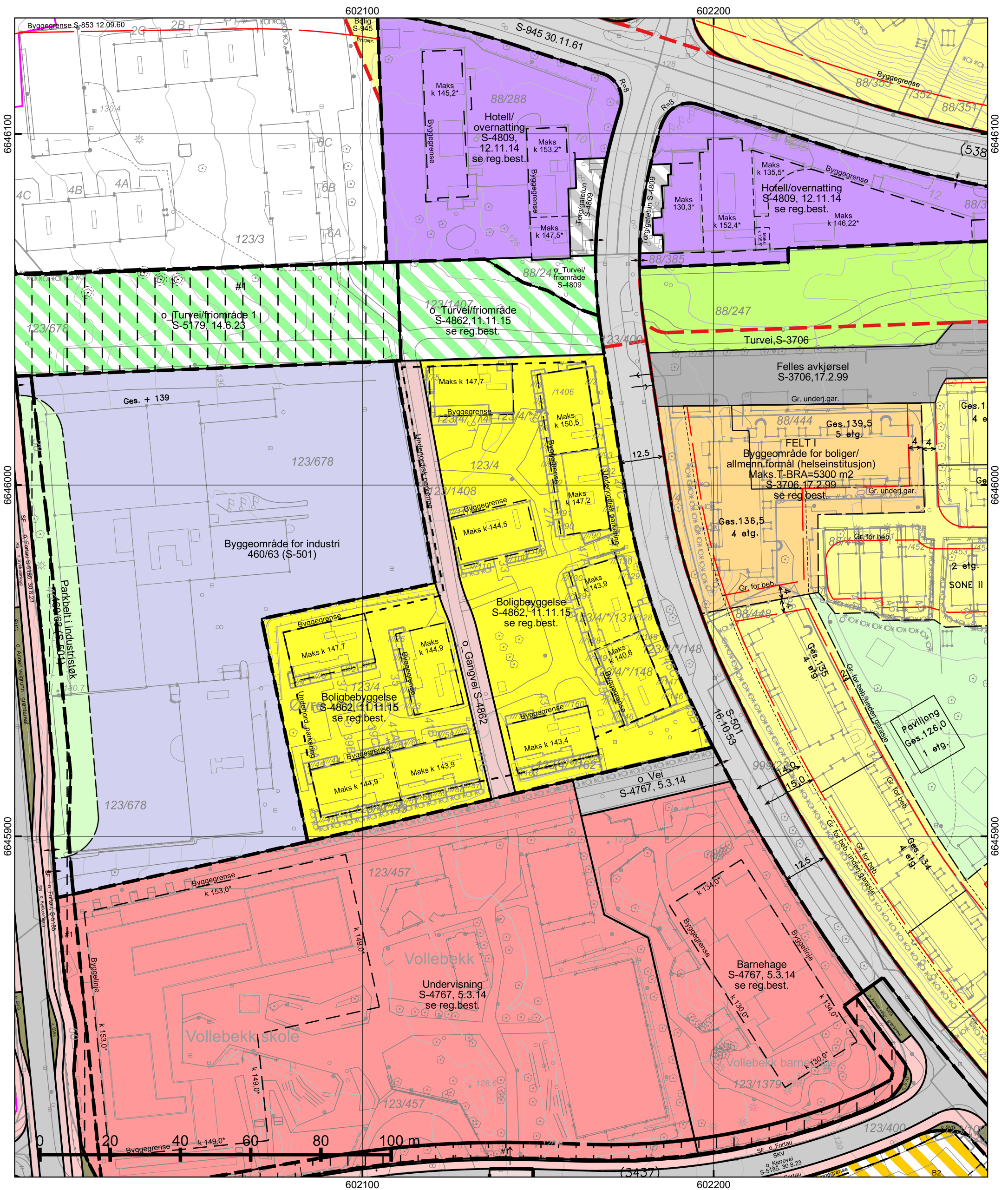
Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 24.03.2021 og oppdatert på årsmøtet den 20.04.2023



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 157642/ 86532557	Deres ref.:	
	Adresse: Lunden 45	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 123/4			

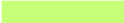










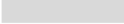
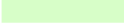


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157642/ 86532557</p> <p>Adresse: Lunden 45</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 123/4</p>	<p>Kommentar:</p>	


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		Innkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Utkjøring
	148 - Bolig/offentlig		Eksisterende tre som skal bevares
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	613 - Parkbelte i industristrøk		

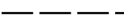
	1110 - Boligbebyggelse
	1161 - Barnehage
	1162 - Undervisning
	1320 - Hotell/overnatting
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2014 - Gatetun
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	3800 - Kombinerte grønstrukturformål


 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense


 70 - Felles avkjørsel


 76 - Felles underjordisk anlegg

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

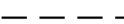
 Plangrense (ny lov)


 RpRegulertHøyde

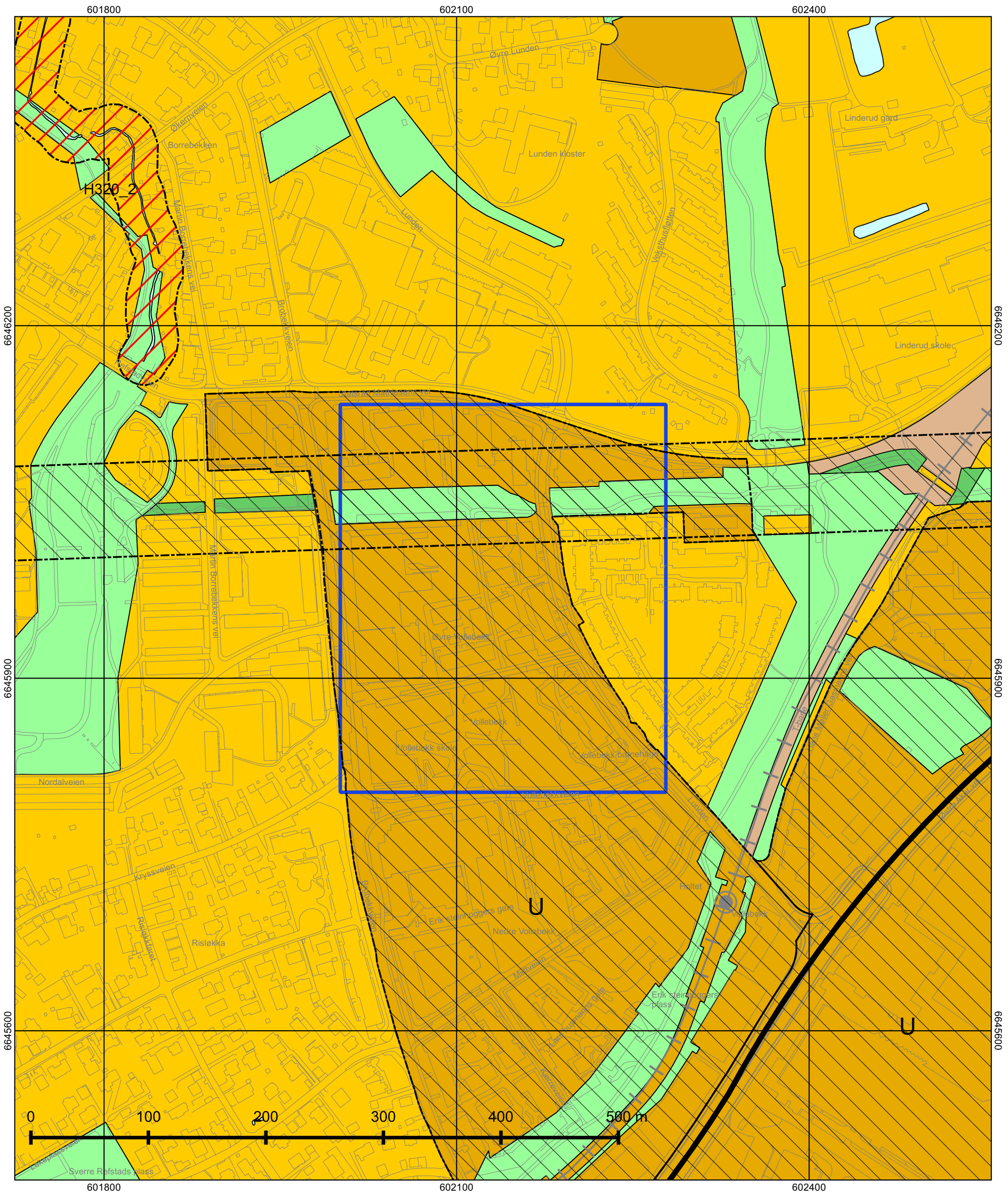
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Byggegrense

 Byggelinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157642/86532557
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
LUNDEN 45A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532557
9197009

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260511 for LUNDEN 45A.

GNR. 123 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9497.9 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 65 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



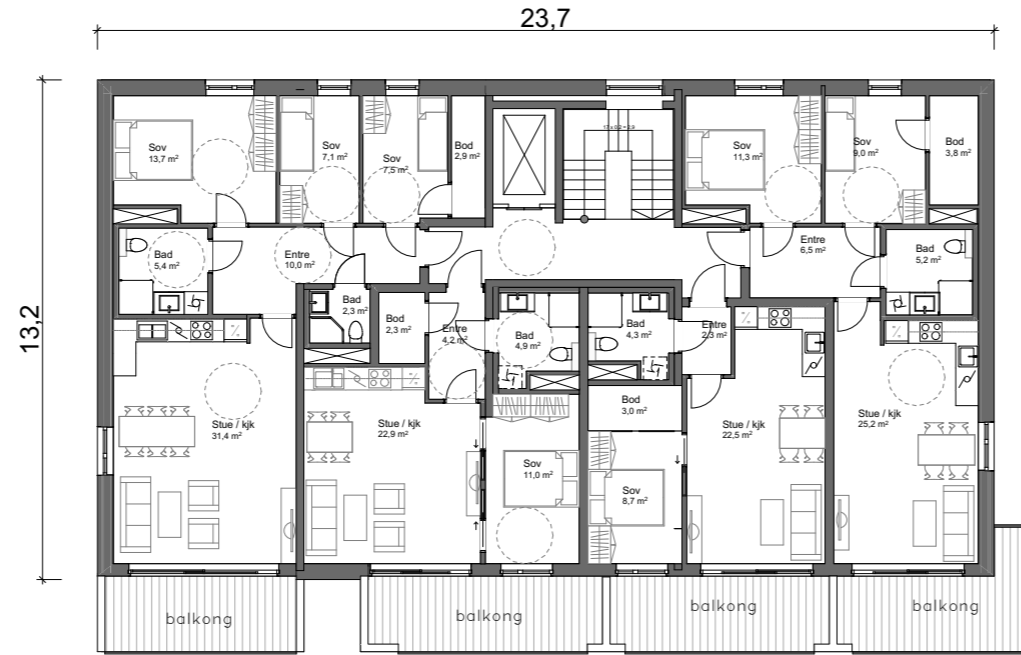
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

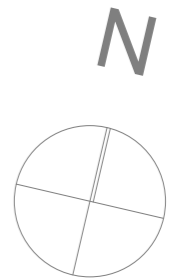
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Hus A - Plan 2. Etasje



BRA: 280 m²
BTA: 311 m²



Prosjektnavn: Lunden 25	Utarbeidet av: ARK. FOSSE OG AASEN AS - Drammensveien 126 A, 0277 Oslo	Navn på tegning: Hus A - Plan 2. Etasje	Tegn. status: Rammesøknad	Rev.:
Eiendom: Lunden 23-25, 0598 Oslo Gnr./bnr.: 123/4, 123/19 og 123/87	Tiltakshaver: Lunden 25 AS	Saksnr.: 1646	Tegn. nr.: A-A-202	Rev.:
		Sign.: RN	Rev. gjelder:	Dato
		Kontr.: SDL	Sign.	Ktr.
		Godkj.:		
		Fag: A	Mål: 1:200	
		Format: A3	Dato: 28.12.2016	

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 29.01.2021
201700011 - 128 Kaja Lange Aubert
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: LUNDEN 29 - 47 Eiendom: 123/4/0/0
Tiltakshaver: ATTIVO BOLIG LUNDEN AS Søker: ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lunden 29 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boliger mottatt 20.01.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700011			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Lengdesnitt gangvei	L-40-06	18.05.2017	10/29
Snitt bygg D-K	L-40-07	18.05.2017	10/30
Hus A - Plan 1. etasje	A-A-201	28.12.2017	10/36
Hus A - Plan 2. etasje	A-A-202	28.12.2017	10/37
Hus A - Plan 3. etasje	A-A-203	28.12.2016	10/38
Hus A - Plan 4. etasje	A-A-204	28.12.2017	10/39
Hus A - Plan 5. etasje	A-A-205	28.12.2016	10/40
Hus A - Plan 6. etasje	A-A-206	28.12.2016	10/41
Hus B - Plan 1. etasje	A-B-201	28.12.2016	10/42
Hus B - Plan 2. etasje	A-B-202	28.12.2016	10/43

Hus B - Plan 3. etasje	A-B-203	28.12.2016	10/44
Hus B - Plan 4. etasje	A-B-204	28.12.2016	10/45
Hus B - Plan 5. etasje	A-B-205	28.12.2016	10/46
Hus CD - Plan 1. etasje	A-CD-201	28.12.2016	10/47
Hus CD - Plan 2. etasje	A-CD-202	28.12.2016	10/48
Hus CD - Plan 3. etasje	A-CD-203	28.12.2016	10/49
Hus CD - Plan 4. etasje	A-CD-204	28.12.2016	10/50
Hus CD - Plan 5. etasje	A-CD-205	28.12.2016	10/51
Hus IJ - Plan U1. etasje	A-IJ-200	28.12.2016	10/71
Hus IJ - Plan 1. etasje	A-IJ-201	28.12.2016	10/72
Hus IJ - Plan 2. etasje	A-IJ-202	18.12.2016	10/73
Hus IJ - Plan 3. etasje	A-IJ-203	18.12.2016	10/74
Hus IJ - Plan 4. etasje	A-IJ-204	18.12.2016	10/75
Hus IJ - Plan 5. etasje	A-IJ-205	18.12.2016	10/76
Hus K - Plan 5. etasje	A-K-205	18.12.2016	10/77
Hus K - Plan 3. etasje	A-K-203	18.12.2016	10/80
Hus K - Plan 4. etasje	A-K-204	18.12.2016	10/81
Snitt A-A og B-B	A-301	28.12.2016	10/82
Snitt C-C og D-D	A-302	28.12.2016	10/83
Snitt G-G og H-H	A-304	10.05.2017	10/84
Snitt J-J og K-K	A-306	16.05.2017	10/85
Fasader hus A	A-401	28.12.2016	10/86
Fasader hus B	A-402	28.12.2016	10/87
Fasader hus I og J	A-408	23.02.2017	10/93
Oversiktsplan 1. etasje	A-201	16.05.2017	10/95
Oversiktsplan 2. etasje	A-202	07.03.2017	10/96
Oversiktsplan 3. etasje	A-203	07.03.2017	10/97
Oversiktsplan 4. etasje	A-204	07.03.2017	10/98
Oversiktsplan 5. etasje	A-205	07.03.2017	10/99
Oversiktsplan 6. etasje	A-206	07.03.2017	10/100
Oversiktsplan 7. etasje	A-207	07.03.2017	10/101
Snitt_Bygg_F-G_eks_tilpasses_mot_Lunden	L-40-08	25.09.2017	16/5
Snitt_Bygg_I-J_eks_tilpasses_mot_Lunden	L-40-09	25.09.2017	16/6
Snitt_Bygg_F-G_framtidig_situasjon_mot_Lunden	L-40-10	25.09.2017	16/7
Snitt_Bygg_I-J_framtidig_situasjon_mot_Lunden	L-40-11	25.09.2017	16/8
Plan 1 etasje - Hus K	A-K-201	04.07.2018	40/11
Plan 2 etasje - Hus K	A-K-202	04.07.2018	40/12
Fasader - Hus C og D	A-403	25.06.2018	40/16
Fasader - Hus K	A-409	25.06.2018	40/17
Situasjonsplan	A-001	08.10.2018	52/16
Hus H - Plan 1. etasje	A-H-201	19.10.2018	52/36

Hus H - Plan 2.etasje	A-H-202	19.10.2018	52/37
Hus H - Plan 3.etasje	A-H-203	19.10.2018	52/38
Hus H - Plan 4.etasje	A-H-204	19.10.2018	52/39
Hus H - Plan 5.etasje	A-H-205	19.10.2018	52/40
Fasader_hus_H - Ny_situasjon	A-407	08.09.2018	52/44
Plan 1 etasje - Hus E	A-E-201	11.04.2019	66/8
Plan 2 etasje - Hus E	A-E-202	11.04.2019	66/10
Plan 2 etasje - Hus F og G	A-FG-202	11.04.2019	66/11
Plan 3 etasje - Hus E	A-E-203	11.04.2019	66/12
Plan 3 etasje - Hus F og G	A-FG-203	11.04.2019	66/13
Plan 4 etasje - Hus E	A-E-204	11.04.2019	66/14
Plan 4 etasje - Hus F og G	A-FG-204	11.04.2019	66/15
Plan 5 etasje - Hus E	A-E-205	11.04.2019	66/16
Plan 5 etasje - Hus F og G	A-FG-205	11.04.2019	66/17
Plan 6 etasje - Hus E	A-E-206	11.04.2019	66/18
Plan 6 etasje - Hus F og G	A-FG-206	11.04.2019	66/19
Plan 7 etasje - Hus F og G	A-FG-207	11.04.2019	66/20
Fasader - Hus E		11.04.2019	66/21
Fasade vest og sør - Hus F og G		11.04.2019	66/22
Fasade øst og nord - Hus F og G		11.04.2019	66/23
Plan underetasje 1 kjeller	A-200	10.05.2019	68/4
Fasade øst og nord - Hus F og G		10.05.2019	68/8
Utomhusplan	L-10-02	16.06.2019	91/6
Plan U01 Hus F-G	A-FG-200	08.07.2019	95/6
Plan 1. etasje Hus F-G	A-FG-201	08.07.2019	95/7
Fasader vest og sør - Hus F og G		08.07.2019	98/3
Plan U1 kjeller	A-X-100.11	30.06.2020	114/5

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 29.01.2018 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler

Espen Hofsvang - for enhetsleder Inga Berge de Galvez

avdeling for områdeutvikling

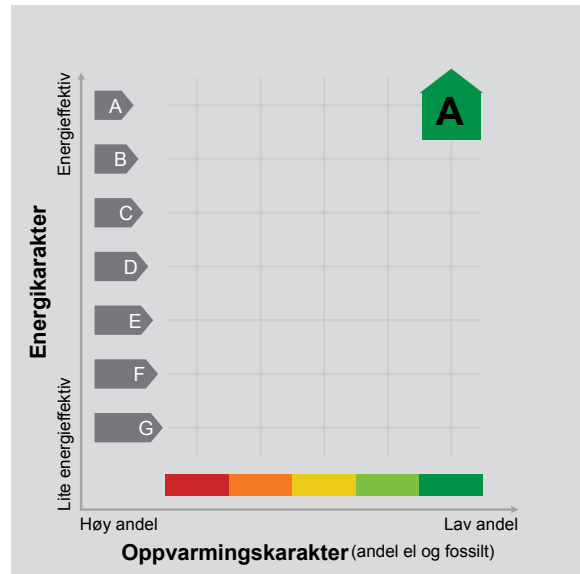
områdeutvikling øst

Kopi til:

ATTIVO BOLIG LUNDEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LUNDEN 27-47
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300649181
Merkenummer	Energiattest-2025-232384
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale:
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lunden 45A	300649181	H0204	151	0	
Lunden 45A	300649181	H0304	155	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	4 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	190,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.06.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	12,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 137 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 398 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 137 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 739 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 398 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 137 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

20,0 %