NORDVIK

Lunden 20

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lunden 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Vedlegg
65	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og lys 2-roms toppleilighet - Solrik terrasse på 15 kvm med utsikt - Garasjeplass - Heis - Fyring og v.vann ink.

Prisantydning	**4 980 000,-**
Omkostninger	**125 880,-**
Totalpris	**5 105 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 922,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

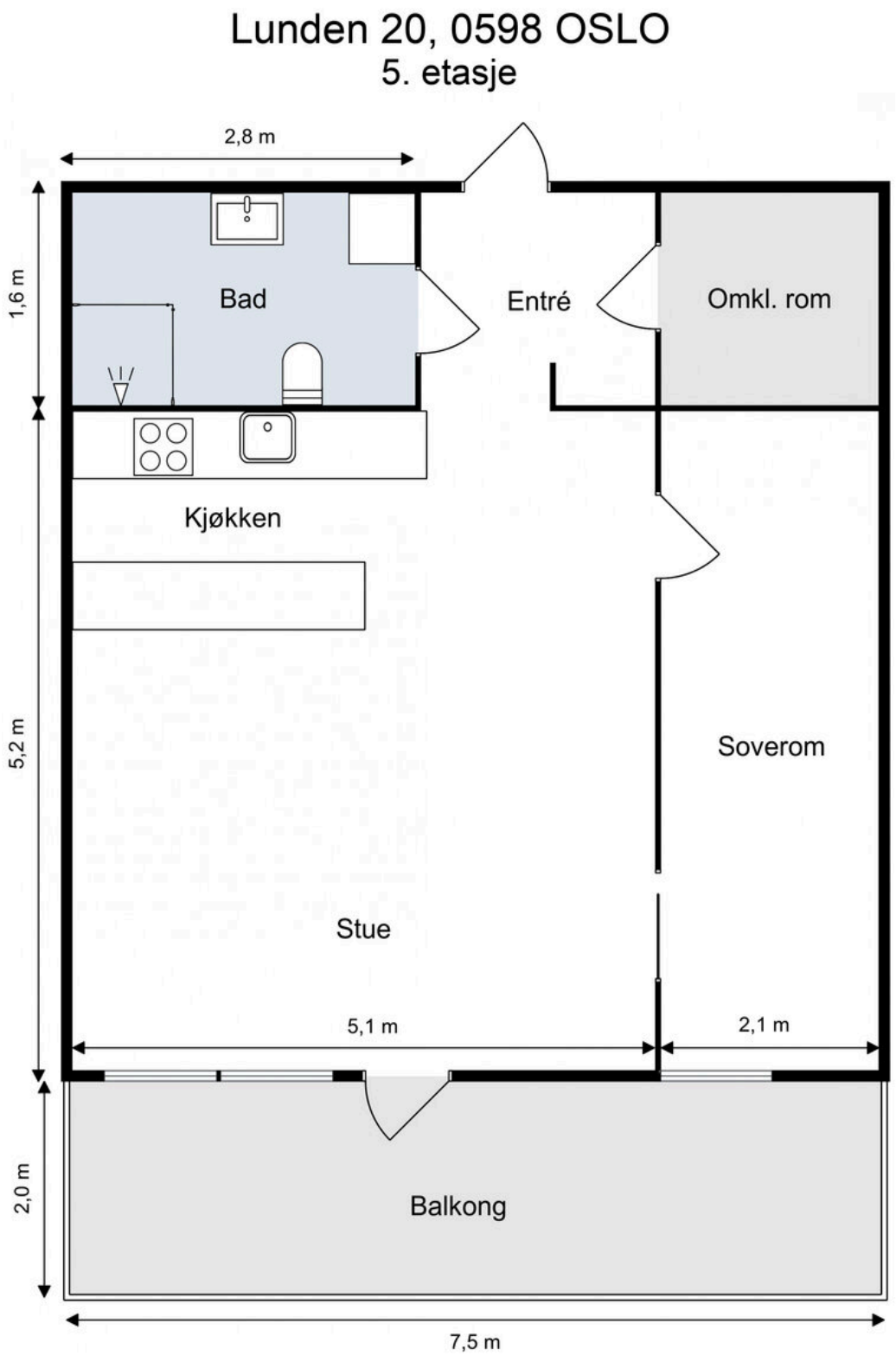
Velkommen til Lunden 20!

Dette er en innbydende 2-roms toppleilighet beliggende i populære Lunden Hageby/Vollebekk. Området er i sterk utvikling og har gjennomgått betydelig oppgradering de senere årene, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo. I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, og både buss og T-bane ligger kun få minutters gange unna. Samtidig er det kort vei til marka med flotte tur- og rekreasjonsområder – perfekt for både hverdag og helg.

Kvaliteter
2-roms med god planløsning
Toppleilighet med gode lysforhold
Sydvendt balkong på ca. 15,3 m² med flott utsikt
Kjøkken fra 2018 m/bardisk
Nytt gulv fra 2018
Bod i 5.etasje
Heis i bygget
Garasjeplass
Varmtvann, fyring og internett/kabel-tv inkl.
Kort vei til t-bane og buss

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 57 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




















LIFE
BALANCE


















AEG










8



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0259/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lunden 20, 0598 OSLO
Gnr 88, bnr 445, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 88, bnr 265 (ideell andel 1/2030) i Oslo kommune

Selger
Øystein Markegård

Kjøpesum og omkostninger
4 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 105 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 118 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, bod, soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, bod, soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat fra 2018, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på ca. 15,3 m² med svært gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av

stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken fra 2018 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte, mørke fronter som gir kjøkkenet et moderne og stilrent uttrykk, kombinert med en lys laminat benkeplate og nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator med avtrekk over kokeplass. Kjøkkenet har også en praktisk bardisk mot stuen som gjør det hyggelig å stå med matlagingen mens man har venner eller familie på besøk.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i to romslige garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med innfelt downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i 5. etasje på ca. 5,3 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2003.
Innerdører: Glatte innerdører.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt fra 2,39 m og 2,87 m.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg merket med nr. 8.

Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys fellesområde er forbeholdt besøkende. Det er kun tillatt for gjester å parkere på gjesteparkeringene, maks 72 timer med synlig Parkeringsbevis eller elektrisk registrering uavhengig om bilen har vært flyttet i tiden, etter dette må bilen være borte minst 24 timer før ny parkering kan finne sted.

Automatisk garasjeport med fjernkontroll/nøkkelbrikke medfølger. I garasjekjeller er det ifølge Husordensreglene § 4.6 kun tillatt å oppbevare dekk og evt. sykkel hengende på dekkstativ montert på vegg. Veggstativ for dekk må være av en type som er godkjent av styret og montering er utført av fagkyndige. Sameiet har gjesteparkering. Ellers er det gateparkering etter gjeldende regler.

Info fra vedtektene: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret henviser. Tjenesten skal utføres av en fagkyndig tredjepart som er godkjent av sameiets styre i forkant. Ladepunkt kobles til seksjonseiers strømmåler. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn eller overbelastning av strømnettet. Styreleder opplyser at de ikke tillater installasjon av Teslalader (lov med Tesla, men ikke selve Tesla laderen pga kapasitet). Styreleder opplyser: det er mulighet for el-lader, men max kapasitet per nå er kun 16 Amper. Det må søkes til styret for å sette inn el-lader og regler for el-lader i vedtekter og husordensregler må følges.

Info fra husordensregler: Seksjonseier er selv ansvarlig for anskaffelse av ladestasjon, montering skal skje av fagkyndige og strømtilførsel skal kobles til eiers måler. fjern Ulovlig oppkobling og oppsett vil belastes eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Kun vedlikehold: skiftet silikonfuger

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Fasadevask og overflatebehandling av panel ble utført i 2020 (i regi av sameiet)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Jeg har fått vite at drenering er utbedret før min eiertid, men detaljer er ikke kjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegg utført i 2025 (august), i regi av sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Låssystem (Aker Lås / SALTO) skiftet i 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Det arbeides med forslag om eventuell utskifting av heis. Dette er ikke vedtatt og vil bli behandlet på kommende årsmøte.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2003. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Falt takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkongdør
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv
Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 922,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, fjernvarme, TV/bredbånd, fremtidig vedlikehold, bygningsforsikring m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 079 973,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 319 890,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Lunden 20, orgnr. 985996253

Om sameiet
Eierseksjonsameiet Lunden 20 består av 70 seksjoner.

Forretningsførselen og regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av System Regnskap AS. Sameiets revisor er BDT Viken.

Sameiet har tre sykkelboder. To ved hovedinngang; en på hver side av ytterdør og en bod bak Lunden 40.

Sameiet har en eierandel i Lunden Hageby Vel. Lunden Hageby Vel består av Eierseksjonssameiet Lunden 20, Borettslagene Lunden 24-26, Lunden 28-30, Lunden 32-36, Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 og rekkehusene som sammen utgjør Lunden Hageby Huseierforening.

Det avholdes årsmøte 22.april 2026.

Sameiets vedlikeholdsplan:

2024:
- Lage serviceavtale på garasje port og branndør i garasjen. Styret har ikke sett hensikt med dette likevel da de kanskje planlegger andre løsninger.
- Skiftle alle lysskilder i 5. etg- LED. Styret jobber med å finne passende leverandør for jobben.
- Montere stige opp til taket kr. 100 000,-. Utført.
- Reperasjon av utekran ved garasjeport. Utført.
- Bytte av acudrain utenfor garasjeport. Erstattes og asfalteres på nytt. Besluttet å utsette til sameiet skal igangsette større og mer helhetlig vedlikeholds prosjekt i garasjen.
- Trapper utvendig hus: Rep av trapper i inngangsparti + terskel i nødutgang i trappeoppgang + terskel/ gulv i boder. Estimert il kr. 30 000,-. Utsatt inntil videre.
- Montering av LED lys med sensor i alle fellesoppganger og trappeoppganger. TBD. Estimert til kr. 500 000,-. Tilbud innhentes samtidig som lysskilder i 5. etg blir byttet. Sameiet må starte innsamling av midler til å finansiere prosjektet.
- Kontroll av taket. Estimert til kr. 60 000,-. Utført.
- Kontroll av fasade. Estimert til kr. 50 000,-. Utført.
- Kontroll av porter- assa abloy. Utsatt, ikke nødvendig pr nå.

- Service på fjernvarmeanlegg er gjennomført av Celsio.
- Kontroll og reperasjon av radiatorer er utført av sameiets rørlegger.
- Vann og avløp er kontrollert av rørlegger, men rotårsak til drypp i vegg er ikke funnet enda.

2023/2024/2025:
- Nedgravd avfall og omgjøring av gamle søppelboder til sykkelboder og sykkeverksted- LHV. Søke om bomiljøtilskudd på kr. 1 000 000,- av Oslo kommune. Leverandør er valgt og gravejobb starter mai/ juni 2024. Arbeidet er ferdig utført.

2024/2025:
- Garasjen: Maling av vegger+ epoxy belegg og oppmerking av gulv + oppmerking av parkeringsplassene. (Utbedringer i garasjen på grunn av manglende drenering og helling i gulvet) Estimert til ca. 500 000,-. Styret ser på muligheten for å søke om bomiljøtilskudd.
Arbeidet ses på i 2025. Finansiering av prosjektet må også innkreves av seksjonseiere.

I Lunden Hageby jobber vi med nytt prosjekt der en rampe skal installeres. Finansiering er allerede dekt for prosjektet.

Utdrag fra utført arbeid de siste årene:
2023:
- Reparasjon av dør i hovedinngang
- Kontinuerlig arbeid for å redusere kostnader i Lunden 20 og Lunden Hageby Vel
- Oppfølging av alle sameiets leverandører
- Utført befaring- Bygg relaterte skader og mangler samt utbedret disse.
- Rapportert og fulgt opp skadesaker både på fasade og

leiligheter
- Innhentet tilbud fra blikkenslager og utbedret beslag rundt grunnmur og garasjeport
- Montert forlengere av takrenner i forbindelse med uværet "Hans"
- Innhentet tilbud og koordinert installasjon av nye varmekabler og sikring til takrenner
- Oppfordret beboere til måking av egen veranda ved store snøfall
- Vedlikeholdt, sjekket og strammet alle branndører i alle etasjer for å ivareta branncellen.
- Kontrollert og justert vanntilførsel fra fjernvarmerommet, samt kontrollert og justert radiatorer i fellesområder
- Innhentet tilbud, koordinert utskifting av låser og utlevering av nye bodnøkler til samtlige beboere
- Innhenting av tilbud på nye garasjeportåpnere samt digital løsning for inn — og utkjøring i garasjekjeller.
- Innhenting av tilbud på nye nøkkelbrikker og kortlesere
- Innhenting av tilbud på montering av stige med rygvern for ankomst til tak Organisert garasjevask og reorganisert ny dato pga feil på maskin hos leverandør Øvrig styrearbeid

2022:
- Nytt styreportal for lagring av data.
- Tette igjen sprekk mellom terrasse og bakkeplan langs langsiden av bygget- Blikkenslager.
- Blikkenslager: Fikse takrenner som har sprekket/buler ut + kontroll og rep av varmekabler i takrenner + kle igjen vegg rundt garasjeinngang og under terrasse til leilighet 114.
- Kontroll av dører

2021/2022:
- Oppgradering av lekeplassen i tillegg til ny treningspark- LHV.

2021:
- Rengjøring av platting/ heller utenfor inngangsparti.
- Installere ventilasjon i vaktmesterbog i garasjen og rens av både filter og rør i garasjen.
- Skjerm til å erstatte for korktavle for infodeling i oppgangen- Må ha egen pc, tastatur, mus, internett
- Oppgradere alle skilting og lys- rømningsvei/ brann- i fellesoppganger- Brannvarselsystem koblet til brannetaten

2020:
- Maling av byggfasade, vinduer, dører og eventuelle reparasjon av kledning, plater, takrenner.
- Reparere av påler pg fundament til gjerdet
- Søknad- Innglassing Oslo Kommune Plan og bygningsetaten
- Søknad- Innglassing Lumon/ TM Byggtek
- Rengjøring av ventilasjonsrør og kanaler. Eventuelt rens av motor og hette i hver leilighet der seksjonseier er kostnadsansvarlig.
Vedlikeholdsplan følger vedlagt.

Forretningsfører
System Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 815,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for driftsåret 2025 viser et underskudd på NOK -868,- mot overskudd på NOK 388 547,- i 2024. Resultatet er bedre enn budsjettert, hovedsakelig som følge av prosjekter som ikke ble gjennomført som planlagt i 2024 på grunn av manglende ressurser.

Samlede driftskostnader i 2025 utgjorde NOK 3 052 190,-, sammenlignet med NOK 2 429 036,- i 2024. Sameiets egenkapital per 31.12.2025 var NOK 1 756 121,- mot NOK 1 747 021,- per 31.12.2024.

Budsjett og regnskap følger vedlagt i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved anskaffelse av utvendige zipscreen/helioscreen til vinduer må alle bruke samme type duk og samme farge.

Balkongene i 4. og 5. etasje har ikke tak over seg og det er beboers ansvar å holde disse fri for snø.

Alle leiligheter har en VillaVent kjøkkenhette som suger luft fra kjøkken og bad. Tilluft kommer fra ventiler i yttervegg over vinduene i stua/soverom. Denne vifta skal alltid stå på, for å sørge for balanse i ventilasjonen i hele bygget. Dersom du skal bytte vifte må du kontakte styret for å sjekke opp hvilken type som er godkjent.

Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke må det foretas endringer av faste innretninger eller annet som kan være til ulempe for ander brukere. Endringer av faste installasjoner, som VVS, radiatorer, elanlegg o.l. er kun

tillatt av autorisert personell, og må på forhånd godkjennes av styret.

Indre vedlikehold påhviler brukerne i leiligheten. Herunder kommer også vedlikehold av vinduer og vinduskarmer innvendig. Det samme gjelder balkongdører og utgangsdører. Dersom det er feil på radiator i en
leilighet vil dette måtte utarbeides for seksjonseiers regning. Dersom det er feil på fellesanlegget for radiatorene vil dette utarbeides i regi av styret.

Se vedlagte husordensregler og vedtekter pkt. 5 for informasjon om seksjonseieres vedlikholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Se husordenregler og vedtekter for nærmere infomasjon.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7899085

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 736 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper. Inne i hagebyen er det bilfritt, og miljøet er en fin miks av folk i alle aldersgrupper. På tre av fire kanter går det en gang- og sykkelvei rundt Lunden hageby, og nærområdet byr på grønne oaser i form av flotte parker, gressletter og omkransende trær.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Lunden Hageby i Bydel Bjerke ved Vollebekk. I de siste årene har Vollebekk vært og fortsatt er i stor utvikling hvor flere boligprosjekter er under oppføring. Området er rolig og skjermet og inne i Lunden Hageby er det bilfritt. Området byr på korte gangavstander til det meste - et meget godt, offentlig kollektivtilbud, dagligvarebutikker, flere barnehager og skoler i alle trinn. Her bor man i umiddelbar nærhet til grønne parkomgivelser samt gangavstand til turløyper i marka. Nærområdet byr også på et godt utbygd sykkelveinett, og området ligger lett tilgjengelig i forhold til flere hovedfartsårer inn og ut av byen.

- Harmonisk nabolag med naturlig balanse mellom by og natur -
Vollebekk kombinerer det beste fra to verdener: nærheten til urbane tilbud og det grønne, rolige bomiljøet. Nabolaget består av en fin blanding av nyere boligblokker, rekkehus og eneboliger, alt omkranset av åpne grøntarealer og barnevennlige omgivelser. Gode gang- og sykkelveier gir trygge og lett tilgjengelige forbindelser til både nært og fjernt.

- Bjerkedalen park – en grønn oase i nabolaget -
Bare en kort spasertur unna finner du Bjerkedalen park – et prestisjeprosjekt og en av Oslos flotteste bydelsparker. Parken strekker seg over mer enn 40 mål og byr på store, åpne grøntområder, ballplasser, skøyteis, akebakker, lekeplasser og sosiale soner med grillplasser, benker og bord. Parkens gangstier, trær og beplantning gir en rolig atmosfære perfekt for både små og store.

- Aktiv fritid året rundt -
For den aktive er området spekket med tilbud: fotballbaner, ballbinger, lekeplasser, skøytebaner, badevann og tennisanlegg – alt innen kort rekkevidde. Idrettshaller som Linderud og Årvoll gir gode treningsmuligheter innendørs, og nærliggende Bjerke travbane gir spennende opplevelser for både hesteinteresserte og tilskuere.

Når vinteren melder sin ankomst, er det kort vei til Oslo Skisenter i Grefsenkollen, hvor du finner både slalåmbakker og velpreparerte lysløyper. For turglade finnes det et omfattende nettverk av stier og skiløyper i Lillomarka, som byr på uendelige turmuligheter – sommer som vinter.

- Treningssentre og velvære -
I nærområdet finner du flere treningssentre, blant annet Puls Bjerke, Fitness 24/7 og Studio Jobbsprek på Økern. Her kan du enkelt holde formen ved like, uansett treningsnivå eller preferanser. Evo Vollebekk og Feel24, begge er bare ca 500 m fra boligen.

- Butikker, servering og hverdagsliv -
Vollebekk Torg har utviklet seg til et livlig samlingspunkt i bydel Bjerke – og nå styrkes tilbudet ytterligere med nye spisesteder. Her finner du blant annet populære Håndbakt, Norges første plantebaserte surdeigsbakeri,

som tilbyr kaffe og naturvin. Com & Pho, en vietnamesisk restaurant med autentiske smaker i moderne omgivelser ligger også her.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med kort vei til både Meny, Kiwi og Rema 1000. På det nye torget på Vollebekk har det åpnet flere butikker og serveringssteder som bidrar til å skape liv og aktivitet i nærmiljøet. I tillegg er det kort vei til Linderud senter, som tilbyr over 80 butikker og tjenester – alt fra apotek og vinmonopol til kaféer og spesialforretninger. Ønsker du større shoppetilbud, har du både Storo Storsenter og Alna Senter innen rekkevidde.

- Effektivt kollektivtilbud – perfekt for pendleren -
Vollebekk T-banestasjon ligger kun 5 minutter unna og betjenes av linje 4 og 5, som tar deg effektivt inn til Oslo sentrum og videre rundt hele t-baneringen. Togene går med hyppige avganger, særlig i rushtiden. I tillegg finnes bussholdeplasser i gangavstand, hvor blant annet linje 58 går via Storo og Alna. På Østre Aker vei har du tilgang til et utvidet kollektivtilbud, inkludert flybussen – ideelt for reisende.

- Et trygt og godt valg for barnefamilier -
For deg med barn er dette et nabolag med mange fordeler. Her finnes flere barnehager innen kort avstand – både kommunale og private. I 2017 åpnet en splitter ny barne- og ungdomsskole på Vollebekk, og i 2019 sto en ny barnehage klar. I tillegg finnes det flere grunnskoler i nærliggende områder, noe som gir god valgfrihet for familier.

Bebyggelse
I nærområdet finnes det flere barnehager, herunder Lunden barnehage, Vollebekk barnehage og Sisiktoppen barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Nærmeste bussholdeplass Linne Hotell som ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Her stopper buss nr. 60 mot Tonsenhagen/Vippetangen. Fra Økernbråten som ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten går også buss nr. 58 mot Tveita T. Det går flybuss fra Vollebekk (Østre Aker, rett bak T- banen) og fra Trondheimsveien. Fra Trondheimsveien går også buss nr. 31.

T-bane:
Nærmeste T-bane er Vollebekk. Her stopper både linje 4 og 5. Det er ca. 5 minutters gange til stasjonen som tar deg inn til Oslo sentrum på ca. 13 minutter med hyppige avganger.

Tog:
Det er ca. 15 minutters gange til nærmeste togstasjon som er Alna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 12.07.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til eiendommen datert byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-3706, vedtatt 17.02.99. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/88/445/66:
05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kokmmune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Vann og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.
kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.
Bruksrett til fellesarealet.
Bestemmelse om adkomstrett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/3456
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-70.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kokmmune
v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Vann og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.
kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.
Bruksrett til fellesarealet.
Bestemmelse om adkomstrett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 330237 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/3456
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-70.

301/88/265:
05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kokmmune
v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Vann og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.
kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.
Bruksrett til fellesarealet.
Bestemmelse om adkomstrett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/3456
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-70.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kokmmune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Vann og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter. kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.
Bruksrett til fellesarealet.
Bestemmelse om adkomstrett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:445
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 330237 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2003 - Dokumentnr: 20416 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/3456
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-70.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 800,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 900,-
Rabatt vederlag/provisjon - Boligstyling kr. 2 100,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 129 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lunden 20

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.)	**4 min**
391 elever, 29 klasser	0.3 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	**7 min**
699 elever, 40 klasser	0.5 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	**17 min**
609 elever, 41 klasser	1.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**19 min**
818 elever, 40 klasser	1.6 km
Bjerke videregående skole	**6 min**
464 elever	0.5 km
Kuben videregående skole	**22 min**

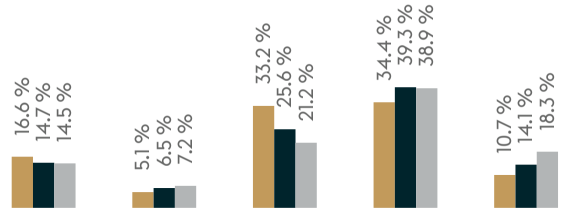
Offentlig transport

Linne hotell	**4 min**
Linje 60	0.3 km
Vollebekk	**5 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Alna stasjon	**16 min**
Linje L1	1.4 km
Sinsenkrysset	**6 min**
Linje 12, 17	4.2 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.5 km

Barnehager

Lunden barnehage (0-5 år)	**1 min**
40 barn	0.1 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år)	**2 min**
59 barn	0.2 km
Vollebekk barnehage (1-5 år)	**5 min**
144 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Linderud idrettsplass	5 min
Vollebekkveien skole	5 min
SATS Linderud	12 min
Fitness24Seven Veitvet	17 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lunden 20 , 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 445, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1630 **Referansenummer:** EH4555

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2003. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15,3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 122 cm.

Boligblokk bygget i 2003. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Falt takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt fra 2,39 m og 2,87 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

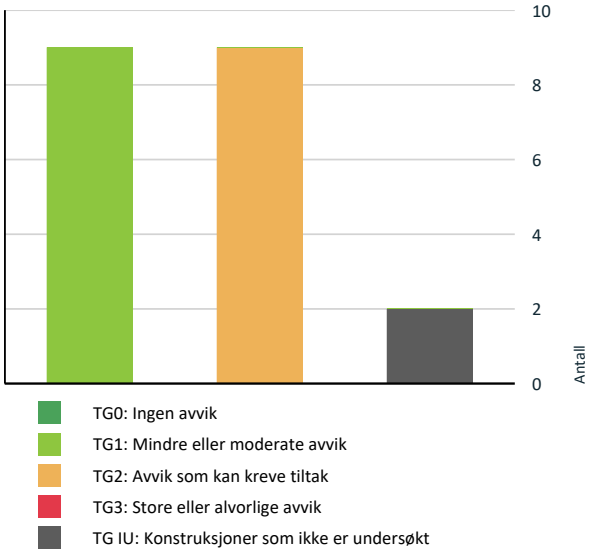
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15,3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 122 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2003. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Falt takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt fra 2,39 m og 2,87 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at membranens oppbrett ved dørterskel er mindre enn 25 mm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

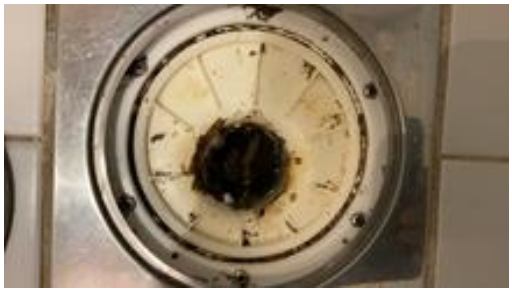
Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG EL Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

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

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

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



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

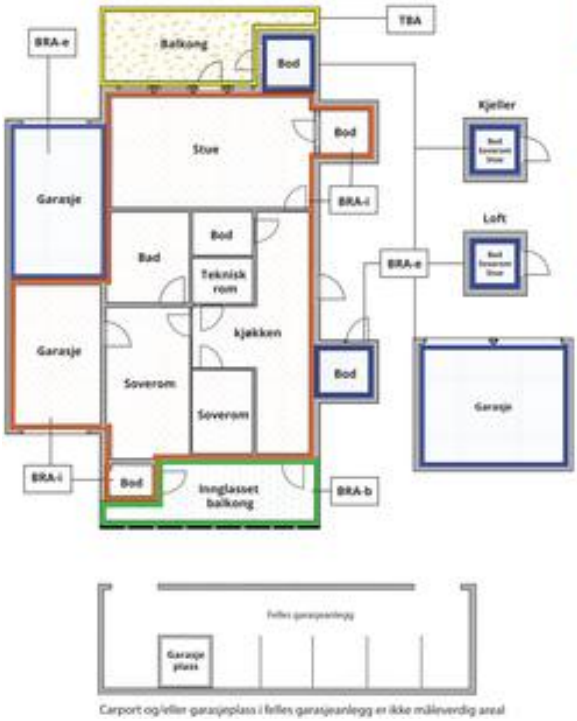
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	52	5		57	15
SUM	**52**	**5**			**15**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue	Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i 5. etasje på ca. 5,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Øystein Markegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	445		66	2736 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lunden 20, 0598 OSLO

Hjemmelshaver
Øystein Markegård

Eierandel
52 / 3456

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Markegård	9578-5995-4-3802704	2026-03-24 14:29:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0259/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lunden 20, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Øystein Markegård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8698681
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun vedlikehold: skiftet silikonfuger

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Fasadevask og overflatebehandling av panel ble utført i 2020 (i regi av sameiet)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fått vite at drenering er utbedret før min eiertid, men detaljer er ikke kjent.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegg utført i 2025 (august), i regi av sameiet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Låssystem (Aker Lås / SALTO) skiftet i 2025

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det arbeides med forslag om eventuell utskifting av heis. Dette er ikke vedtatt og vil bli behandlet på kommende årsmøte.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0259/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lunden 20
Postnr	0598
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	445
Seksjonsnr.	66
Festenr.	
Bygn. nr.	81732426
Bolignr.	H0507
Merkenr.	A2022-1420072
Dato	06.07.2022



Innmeldt av	Robert Fyrvik

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.energimerking.no**

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 innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lunden 20
Postnr/Sted: 0598 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0507
Dato: 06.07.2022 10:01:36
Energimerkenummer: A2022-1420072
Ansvarlig for energiattesten: Robert Fyrvik
Energimerking er utført av: Robert Fyrvik

Gnr: 88
Bnr: 445
Seksjonsnr: 66
Festenr:
Bygnnr: 81732426

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

System Regnskap AS

Wirgenes vei 13
3157 Barkåker

Vår ref: 20-0259/26
Oslo, 24.03.2026

Megleropplysninger på Lunden 20 - gnr. 88, bnr. 445, snr. 66 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Øystein Markegård	Lunden 20, 0598 Oslo	09.05.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Atefeh Sori	Tlf.: 945 01 582	E-post.: Styret.lunden20@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 88	Bnr.: 445	Snr.:	Kommune: 0301 OSLO
Sameiets org.nr:	985 996 253	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	-	Festekontrakten utløper:	-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ikke oss bekjent		
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Tryg Forsikring - avtale nr. 7899085			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Ta kontakt med styret - Lunden 20		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	8	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: se under,	

Ta kontakt med styret for ytterligere info - se vedtekter

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? **Krever styrets godkjenning, se vedtekter**			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	**Se vedtekter pkt. 2.3**		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? **Styret.lunden20@gmail.com**			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr **Netto formue - fellesgjeld består av kun kortsiktig gjeld**				
Har sameiet formue?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr **1 782 171,03 (31.12.25)**	Seksjonens andel formue? Kr **26 815,08 (31.12.25)**		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr **3 922,-**	Er det restanse?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr **3 922,-**	
Forfallsdato: **01.04.2026**	Fellesutgiftene inkluderer: **Tv/Brebånd/Fjernvarme/Fremtidig vedlikehold/Forretningsførsel**				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☑ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr **4 128,68**	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato **01.07.2026**		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	**Info er basert på hva vi har fått av info fra styret - årsmøte skal avholdes 22.04.2026**				
Seksjonens renteinntekter kr:	**414,65**	Seksjonens renteutgifter kr:	**-**		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr **5 187,50**	Kontonummer for betaling: **1503.58.37881**		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr **3 125,00**	Kontonummer for betaling: **1503.58.37881**		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: **-**	kr **-**	Kontonummer for betaling: **-**		

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: **Det bes om at hver enkelt setter seg inn i vedlagte vedtekter & husordensregler. Opplysningene er basert på informasjon vi har tilgjengelig pr. dags dato. Årsmøte avholdes 22. april 2026 - vedlagt materiell er det som er tilgjengelig.**

For System Regnskap AS

24.03.2026 - Tønsberg

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post a.hammer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 916491034
Nydalsveien 33
0484 Oslo

Med vennlig hilsen

Alexandra Øren Hammer
Kontorsjef / Eiendomsmeglerfullmektig
+47 901 02 797 / a.hammer@nordvikbolig.no

EIERSEKSJONSSAMEIET
LUNDEN 20

STYRETS REDEGJØRELSE FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:

Styreleder	Atefeh Sori	2025
Nestleder	Øystein Markegård	2025
Styremedlem	Kristoffer Strack Kringelum	2025
Styremedlem	Selma Brandanger Haga	2025
Varamedlem	Bjørge Andersen	2025
Varamedlem	Martin Chide Syvertsen Umeghalu	2025

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Tillitsvalgte og ansatte

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre så langt det lar seg gjøre, komiteer og utvalg. Sameiets styre sammenlagt har bestått av 2 kvinner og 4 menn.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Ved siste årsskifte hadde boligsameiet ingen ansatte, men vil tilstrebe likestilling ved nyansettelser i samsvar med likestillingslovens bestemmelser.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon

Forretningsførselen og regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av System Regnskap AS. Sameiets revisor er HLO Revisjon og Rådgivning AS.

Eiendommen

Eierseksjonssameiet Lunden 20:

- Sameiet består av 1 bygning med til sammen 70 seksjoner.
- Sameiets eiendom har gårdsnr. 88 bruksnr. 445.
- Sameiet ligger i kommunen 0598, Oslo.
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eierskifter 2025

Styret har registrert 6 salg i 2025.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av heis, brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget, heis, og utstyrene i fellesarealet til enhver tid er i orden, i forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde blant annet elektrisk utstyr, sluk, klosett, ventilasjon mm i orden etter gjeldende lov og forskrift.
Styret har utarbeidet rutiner for internkontroll.
Sameiet driver ikke virksomhet som vesentlig forurenser det ytre miljøet.
Heisen ble kontrollert av Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten i juli 2024.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring og avtalenummer er 7479441.

3. STYRETS ARBEID

2025 har vært boligsameiets tjueandre (22) driftsår.
Styret hadde til sammen 7 styremøter og et ordinært årsmøte.
Styret har også deltatt på 6 styremøter, et ordinært årsmøte i Lunden Hageby Vel.
Utenom fysiske styremøter har styret kontinuerlig elektronisk dialog.
Styret har i løpet av året gjennomført blant annet følgende saker:

Vedlikehold, oppfølging av beboere, leverandører og eksterne parter

- Reparasjon og vedlikehold av alle dører og porter i sameiet
- Reparasjoner etter heisstanser
- Fulgt opp alle utestående betalinger fra beboere/ eiere via regnskapsfører.
- Kontinuerlig arbeid for å redusere kostnader i Lunden 20 og Lunden Hageby Vel
- Innhentet tilbud, sammenstilt, ferdigstilt og fulgt opp leveranse i vedlikeholds prosjektene:
    - Bytte av adgangskontrollsystem (Majoriteten av summen er dekt av leverandør forsikring på grunn av tap av sentral nækkel)
    - Bytte av garasjeport (Hele summen er dekt av beboer forsikring på grunn av påkjørsel)
    - Bytte og utbedring av Acodrain utenfor garasjen
    - Boning og skuring av alle fellesarealer
    - Skiftet all belysning i Sameiet (Led belysning med ca 5- 10 års levetidi)
    - Utbedring av feil og mangler i El-skap
    - Utbedret vannlekkasjer
    - Rens av alle ventilasjonsrør med tilbud om rens av egen kjøkkenhette i alle enheter.
    - Rens og reparasjon av ventilasjonsanlegg i felles boder der defekte gjenstander er utbedret og reguleringsarmaturer er oppgradert.
- Oppfølging av alle sameiets leverandører

- Forhandlet frem avtale med ny leverandør for renhold, vaktmestertjenester og sesongarbeid for Samaiet og Hagebyen.
- Utført befaringer: Bygg relaterte skader og mangler samt utbedret disse.
- Rapportert og fulgt opp skadesaker.
- Håndtert, besvart og fulgt opp alle henvendelser fra beboere, meglere og regnskapsfører, revisor mm.
- Sørget for at beboere følger de reglene som er beskrevet i husordensregler og vedtekter.
- Håndtert bestillinger av nøkler, nøkkelbrikker og garasjeportåpnere, samt oppdatering av liste over beboere på ringeklokketablået og postkasseskilter
- Ryddet og kontrollert ganger, fellesarealer, garasje og boder for utstyr og personlige eiendeler som ikke skal oppbevares i fellesarealer – Pga. brannsikkerhet.
- Oppfordret beboere til måking av egen veranda ved store snøfall og generell vedlikehold av egen seksjon etter eierseksjonsloven.
- Kontinuerlig arbeid for å sikre et godt bofellesskap.
- Løpende bestilling av forbruks- og bygningsmaterialer
- Organisert garasjevask

Øvrig styrearbeid

- Fortsatt arbeidet med nye HMS - og branninstrukser
- Oppdatert og samlet kontaktinformasjon på alle beboere
- Budsjettert, utformet og sendt ut alle dokumenter til årsmøte. Dette sparer Sameiet penger på ved å gjøre selv, siden dette arbeidet er kostnadsbelagt om det gjøres av regnskapsfører.
- Fulgt opp og kontrollert alle sameiets kostnader og påsett riktig kostnadsbelastning.
- Avholdt årsmøte i Eierseksjonssameiet Lunden 20
- Avholdt styremøter Eierseksjonssameiet Lunden 20
- Avholdt styremøter i Lunden Hageby Vel
- Avholdt årsmøte i Lunden Hageby Vel
- Deltatt på ulike befaringer i regi av Lunden Hageby Vel sine prosjekter(Eks ny rampe)
- Kalt inn til og avholdt dugnad
- Holdt sameiets heldigitale oppslagstavle oppdatert
- Holdt sameiets nye hjemmeside løpende oppdatert

Dugnadsoppgaver

Avholdt dugnad med godt oppmøte fra beboere, hvor vi utførte disse oppgavene:

- Rydde uteområdet
- Rake og stelle på gressplen ved garasjeinngangen og rundt huset
- Vaske vinduer og dører innvendig og utvendig inkludert karmer i hele blokken
- Koste platting og inngang, både inngang foran, bak og ved garasjen
- Spyle platting/ hellene ved inngang fri for mose med høytrykkspyler
- Koste og rengjøre rist foran garasjen
- Koste og rengjøre søppelbodene, vaske søppelkassene utvendig
- Rense under rist foran inngangspartiet
- Vaske motor til ventilasjonsanlegget i garasjen
- Vaske sekundærsiden på fjernvarmen
- Moppe/koste sprekker mellom trappene for smuss og div i trappeoppgangene
- Vaske El-skapene i garasjen for smuss og støv
- Luke og plante blomster i blomsterkasser
- Vaske vinduer i oppgangene
- Vaske støttemur ved garasjeinngangen

Hjemmeside

Sameiet har sin egen hjemmeside, som driftes av styremedlemmene.

Beboere og andre som har kontakt med boligsameiet kan finne relevant informasjon på følgende URL: https://lunden20.wordpress.com/

Hensyn

Styret har også i år mottatt flere klager knyttet til manglende hensyn mellom beboere. Når vi bor i en boligblokk, er vi alle avhengige av å vise respekt og ta hensyn til hverandre i hverdagen. Klager gjelder blant annet brudd på ordensreglene knyttet til støy, forsøpling av fellesarealer, skadeverk, sterk matlukt, røyklukt, hasjlukt og lignende forhold som kan være til sjenanse for andre.

Styret minner om at fellesarealer som vestibyle, korridorer, trapper, søppelboder og garasjeanlegg ikke skal benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Det er ikke tillatt å etterlate seg rot, avfall eller andre gjenstander i disse områdene. Videre mottar styret fortsatt meldinger om boder hvor dører står ulåst. Dette utgjør både en sikkerhetsrisiko og et brudd på gjeldende regler.

Sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser skal følges av alle beboere og leietakere.

Styret minner også alle om viktigheten av å låse dører og vinduer, ikke slippe uvedkommende inn i bygningen, samt generelt ta hensyn til naboer og fellesskapet.

Avfall og fellesarealer

Lunden Hageby Vel har ansvar for drift av de tidligere søppelbodene og sykkelbodene. Også her opplever man betydelige utfordringer og ekstra kostnader knyttet til rot, feilsortering og hensetting av avfall og gjenstander som ikke skal kastes i vanlige avfallskontainere, men som i stedet må leveres på gjenvinningsstasjon. På grunn av gjentatt hensetting av møbler og større gjenstander, valgte styret å fjerne Fretex-boksen.

Det er også et vedvarende problem at forbipasserende, som ikke er beboere i Lunden Hageby, benytter området til å kvitte seg med avfall. Dette er uakseptabelt og bidrar ytterligere til økte kostnader for fellesskapet.

Gjenvinningsstasjonen som området tilhører, ligger kun ca. 3-5 minutter unna. Ordningen er gratis for privatpersoner bosatt i Oslo. Verken Lunden 20 eller Lunden Hageby Vel regnes som private brukere, og når avfall kjøres bort på vegne av sameiet eller velforeningen, blir vi fakturert som næringskunde. Slike kostnader er svært høye og belaster fellesskapet unødvendig.

Styret forventer derfor at beboere tar samfunnsansvar og selv sørger for korrekt levering av eget avfall til gjenvinningsstasjonen. Videre oppfordrer styret sameierne i Lunden 20 til å si ifra direkte til enkeltpersoner som gjennom sin adferd skader bomiljøet.

I tilfeller der en sameiers opptreden medfører alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret, i henhold til vedtektenes §9, kreve fravikelse av seksjonen (tvangssalg).

Bomiljø og engasjement

I sitt arbeid har styret som overordnet mål å sikre et best mulig bomiljø for alle som bor i Lunden 20. Denne målsettingen ligger til grunn for både økonomisk drift og sosiale tiltak i sameiet.

Styret ber sameiere om å informere styret ved innflytting av nye leietakere, slik at nødvendig informasjon og regler kan formidles videre.

Videre legger styret nøkternhet til grunn i sine beslutninger. Dette innebærer at det alltid vurderes om oppgaver kan løses med interne ressurser fremfor å leie inn eksterne tjenesteytere. Styret oppfordrer derfor alle sameiere til å engasjere seg aktivt i bomiljøet og bidra til et trygt, ryddig og trivelig sameie for alle.

4. ØKOMONI

Utestående / skyldige felleskostnader:

Pr. 31.12.2025 er det ikke registrert eller informert om utestående eller skyldige felleskostnader. Åpne poster blir tett fulgt opp av sameiets forretnings- og regnskapsfører, i tillegg til styret.

Styret takker alle sameierne for at de har opprettholdt sin plikt til å betale sine felleskostnader i tide.
Minner også om at det er enkelt å opprette e-faktura eller automatisk trekk på felleskostnadene dersom dette ikke allerede er gjort.

> *-Husk å legge inn et høyere maksbeløp enn hva selve felleskostnaden er på, slik at betalingene ikke stoppes ved årlig økning. Kontakt System Regnskap AS ved behov for bistand ifm. opprettelse av e-faktura.*

Hva går felleskostnadene til?

- Forbruk av fjernvarme – varme i leiligheter og fellesområder, og varmtvann. *(Vi oppfordrer alle til å skru ned radiatorene ved varme dager og tider, selv i de perioder der fjernvarmen ikke er skrudd av fra sentralen. Styret skrur av fjernvarmen når ute-temperaturen på nattetid når +5 °C. Slikt kan vi spare kostnader der vi kan spare)*
- Strømforbruk i garasjeanlegg, korridorer og fellesområder for øvrig.
- Bygningsforsikring
- Drift av garasjeanlegg (feiing/vask, ventilasjon, garasjeport etc.).
- Drift og reparasjon av heis og heisalarm
- Drift av fjernvarmesentral.
- Renovasjonsavgifter.
- Vann- og avløpsavgifter.
- Vask av korridorer, trapper, heis og fellesområder for øvrig.
- Snømåking i Lunden 20 (inngangspartier og nedkjørsel til garasjen) og Lunden Hageby.
- Stell av grøntanlegg i Lunden 20 og Lunden Hageby.
- Medlemskontingent Lunden Hageby (drift og vedlikehold av fellesarealer, park, lekestativer, søppelboder, gjesteparkering etc.).
- Innvendig og utvendig vedlikehold av Lunden 20.
- Honorar til styret, forretnings- og regnskapsfører, og revisor.
- Forbruksmateriell, bl.a. lyskilder.
- TV og internett.
- Vaktmestertjenester, rørlegger, elektriker etc.
- Vedlikehold og reparasjoner av bygget og dets utstyr, inkludert materialer.
- Eventuelle planlagte investering og oppgradering av sameiet og Lunden Hageby sine fellesområder.

Regnskapet for 2025

Erklæring:

I forbindelse med gjennomgangen av årsoppgjøret for 2025 bekrefter vi etter beste skjønn og overbevisning følgende:

Årsregnskapet

Vi erkjenner styrets og ledelsens ansvar for at årsoppgjøret er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter samt god regnskapsskikk.

Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige forhold som ikke er korrekt reflektert i resultatregnskapet, balansen eller notene til regnskapet.

Årsregnskapet er gjort tilgjengelig for seksjonseierne, og vi har gitt revisor informasjon om alle øvrige forhold som etter vår vurdering er vesentlige for forståelsen av selskapets virksomhet og årsoppgjøret.

Det foreligger ingen planer om endringer i selskapets virksomhet eller andre forhold som vil påvirke verdsettelsen eller klassifiseringen av selskapets eiendeler og gjeld i årsregnskapet for 2025. På tidspunktet for denne erklæringen har det heller ikke inntruffet hendelser i inneværende år som vil ha betydning for regnskapet for 2025.

Ligningsoppgaver

Vi erkjenner styrets og ledelsens ansvar for at ligningsoppgavene er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Vi har ikke kjennskap til forhold som ikke er korrekt oppført, eller som er utelatt, i ligningsoppgavene.

Intern kontroll – misligheter og / eller feil

Vi er kjent med at det er selskapets ledelses ansvar å etablere og opprettholde forsvarlige interne kontrollrutiner. Formålet med disse er å sikre selskapets eiendeler samt å påse at alle vesentlige transaksjoner er korrekt godkjent og regnskapsført.

Vi har ikke kjennskap til vesentlige transaksjoner som ikke er korrekt registrert i regnskapet, og heller ikke til vesentlige svakheter i selskapets interne kontroll. Revisor er gitt alle relevante opplysninger om vesentlige forhold knyttet til eventuelle misligheter, feil eller mistanke om slike forhold som vi er kjent med, og som kan ha påvirket foretaket.

Vi er ikke kjent med feilinformasjon som kunne medført vesentlige feil eller mangler i årsregnskapet.

Styrets vurdering

Etter styrets mening gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettvisende og dekkende bilde av sameiets utvikling og resultat for 2025 samt sameiets økonomiske stilling per balansedagen.

Det har i løpet av året skjedd endringer av overordnet og strategisk betydning for sameiet utover det som fremgikk av vedtatt budsjett. Endringene gjelder påkjørsel av garasjeport samt en hendelse der en leverandør mistet sentralnøkkel til sameiet. Dette medførte at sameiet måtte gjennomføre et forebyggende prosjekt som inkluderte utskifting av garasjeport og hele adgangskontrollsystemet.

Disse prosjektene har imidlertid ikke påført sameiet vesentlige kostnader. Den påkjørte garasjeporten ble fullt ut dekket av beboers forsikring, og om lag 65 % av kostnadene knyttet til adgangskontrollsystemet ble dekket av leverandørens forsikring.

Årets resultat fremgår av vedlagte resultatregnskap for 2025. Årsresultatet (underskudd) er overført til balansen under egenkapital.

Resultatet for driftsåret 2025 viser et underskudd på NOK -868,- mot overskudd på NOK 388 547,- i 2024. Resultatet er bedre enn budsjettert, hovedsakelig som følge av prosjekter som ikke ble gjennomført som planlagt i 2024 på grunn av manglende ressurser.

Kostnader for reparasjon og vedlikehold er i detaljer forklart i årsregnskapet for 2025.
Samlede driftskostnader i 2025 utgjorde NOK 3 052 190,-, sammenlignet med NOK 2 429 036,- i 2024.

Sameiets egenkapital per 31.12.2025 var NOK 1 756 121,- mot NOK 1 747 021,- per 31.12.2024.

Kostnader til renovasjon, vann og avløp, fjernvarme, forsikring samt TV og bredbånd har hatt en økning på mellom 5 og 15 %. Kontingenten til LHV har derimot gitt en besparelse på om lag 2 %, noe som fremkommer som en nedjustering av posten «Kontingent til LHV». Den reelle besparelsen er imidlertid større enn det som fremgår direkte av regnskapet.
Ved bytte av leverandør for renhold, vaktmestertjenester og sesongtjenester ble hele kostnaden for vaktmestertjenester overført og inkludert i kontingenten til Lundenhageby vel. Kostnaden som er ført under posten «Vaktmester» på NOK 16 780,- gjelder leveranser fra tidligere leverandør i perioden januar til juni 2025.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjorde NOK 6 875,-. Sammen med avsatt beløp fra 2024 på NOK 8 750,- utgjør samlet revisjonshonorar NOK 15 625,-.

Styret er ikke kjent med forhold av betydning for vurderingen av sameiets økonomiske stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet med tilhørende noter. Etter regnskapsårets slutt har det heller ikke inntruffet forhold som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Renter

Renteinntekter fra sameiets konti hos DNB utgjorde NOK 27 558,- i 2025, sammenlignet med NOK 7 914,- i 2024. Økningen skyldes at styret valgte å binde deler av sameiets likviditet i en fastrentekonto med seks måneders løpetid.

Kostnadsutvikling og budsjett

Styret legger til grunn at det foreslåtte budsjettet for 2026 representerer et realistisk anslag, basert på de markedsendringene vi har sett i 2025, byggets behov for vedlikehold og reparasjoner samt de signaler som gis fra myndighetene og staten generelt.
Styrets primære ansvar er å sikre forsvarlig vedlikehold av bygget.

Styret ser behov for å styrke sameiets egenkapital over flere år, særlig med tanke på fremtidig investering i ny heis. Det er ikke mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig, og det har derfor vært nødvendig å revurdere og prioritere tiltak som anses som mest vesentlige. Økningen i felleskostnader skyldes i hovedsak planlagt utskifting av heis.

Styret har valgt å budsjettere med et relativt stort underskudd, da full kostnadsdekning gjennom økning i felleskostnader ville medført en uforholdsmessig høy belastning for seksjonseierne i 2026. Styret legger til grunn at den reduserte egenkapitalen kan gjenoppbygges i løpet av de nærmeste par årene.

En betydelig økning i felleskostnadene ville vært til stor ulempe for majoriteten av seksjonseierne som bor i sameiet. Det foreslås derfor en økning i felleskostnadene på mellom 7 og 10 %. Dette utgjør samlet NOK 13 858 per måned. Endringene foreslås gjeldende fra og med 1. juli 2026.

Forsikring

Årspremien i 2025 var på NOK 166 137,- mot NOK 141 255,- i 2024, som utgjør en økning på ca 15%.

Styrets forslag til budsjett for 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for året 2026. Budsjettet er utarbeidet med en kostnadsoppstilling for de aller fleste kostnadsarter vi har.

Forslag til budsjett for 2026 vil gi et negativt resultat på NOK -1 135 156,-.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret bestreber og jobber hardt for økt trivsel og hyggeligere fellesskap i sameiet vårt, i tillegg til aktivt fokus på å holde kostnadene nede.
Styrets samlede honorar for 2026 er derfor uendret og foreslått til å fortsette som før, nemlig til sammen NOK 150 000,- + arbeidsgiveravgift.

Signatur:

Styreleder: Atefeh Sori

Nestleder: Øystein Markegård

Styremedlem: Kristoffer Kringelum

Styremedlem: Selma Haga

Oslo, mars 2026
Styret i Eierseksjonssameiet Lunden 20

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Lunden 20 Oslo 20. mai 2025

Innkalling

Det innkalles herved til **ordinært årsmøte/sameiermøte i Eierseksjonssameiet Lunden 20**

20. mai 2025 KL. 18:00

Sted**:** Vestibylen eller platting ved inngangsparti til Lunden 20.

Husk å ta med stol. Kle dere etter været. (Hvis det regner så flytter vi møtet inn i vestibylen.)

Agenda:

1. KONSTITUERING

a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen.
b) Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
c) Valg av møteleder.
d) Valg av protokollfører og 2 medlemmer til å undertegne protokollen.
e) Godkjenning av dagsorden.

2. STYRETS REDEGJØRELSE 2024

Følger vedlagt, Styrets redegjørelse for 2024.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Følger vedlagt, Årsregnskap 2024.

4. FELLESUTGIFTER 2025

Økning av felleskostnad fra 1. juli 2025 til 30. juni 2026 = 9%
Følger vedlagt Budsjett 2025/ 2026

5. STYREHONORAR 2025

Se vedlagt budsjett.

6. BUDSJETT FOR 2025

Følger vedlagt-Budsjett 2025/2026.

7. VALG AV STYRE

Sameiets styre behøver dyktige kandidater som bryr seg fellesskapet interesser.

Valgkomiteen har gjort en god innsats til å verve kandidater, men vi mangler fremdeles noen kandidater for å fylle alle rollene i styrets. Det er hittil totalt tre kandidater. Styrets sammensetting krever totalt 4 faste medlemmer, 2 varamedlemmer og 2 valgkomité medlemmer.

Brenner du for å bidra til et godt fellesskap, ikke minst å kunne ivareta egen investering i sameiet, vil vi gjerne høre fra deg. Helst før årsmøte finner sted, ellers kan du melde deg på under årsmøte.

Styreleder-
Nestleder -
Styremedlem -
Styremedlem -
Varamedlem -
Varamedlem -

8. VALGKOMITÈ

Valgkomitè medlem-
Valgkomitè medlem-

9. REVISOR

HLO Revisjon og Rådgivning AS

10. REGNSKAPSFØRER

Regnskapsfører: System Regnskap AS

11. FORSIKRING:

Tryg Forsikring

12. INNKOMNE SAKER:

Innen frist 2. mai har styret mottatt 1 sak.
Innmeldt av styret
Punkt 2.3 Seksjoneiers rettslige disposisjonsrett
Merket felt om korttidsleie og Air bnb ønskes lagt til:

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut (gjelder ikke korttidsleie eller Air bnb, da dette minsker sikkerheten til andre beboere) sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret skal godkjenne leietaker før leieavtalen signeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.
Riktig kontaktinformasjon (navn, født nr, telefon og mail adresse) skal informeres styret om ved søknad om godkjennelse av ny eier, overtakelse eller leietaker.
Sekjoneier er pliktig til å pålegge sin leietaker å sette seg grunndig i og følge Sameiets Vedtekter og husordensregler.

Avstemming:
Styret ber årsmøte godkjenne forslag til tekst.

EIERSEKSJONSSAMEIET
LUNDEN 20

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Lunden 20

Oslo 20. mai 2025

Referat

1. KONSTITUERING

a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen.
   a. OK

b) Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
   a. Antall fremmøtte: 15
   b. Antall Fullmakter: 3

c) Valg av møteleder.
   a. Atefeh Sori

d) Valg av protokollfører og 2 medlemmer til å undertegne protokollen.
   a. Protokollfører: Atefeh Sori
   b. Medlemmer som skal signerer referat: Therese Hundsnes, Kristoffer Strack Kringelum

e) Godkjenning av dagsorden.
   a. Ok

2. STYRETS REDEGJØRELSE 2024

a. Styrets redegjørelse ble gjennomgått av Bjørn Inge Ruud. Årsmøte ble informert ekstra om hva felleskostnadene dekker.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

a. Regnskapsfører, Truls gikk nøye gjennom regnskapet- Godkjent
b. Truls korrigerte posten for garasjevask der kostnad på 8 219 ikke var inkludert i delsummen, samt en kreditnota på 10 000,- under «regnskap 2024 kolonnen» som mangler i oversikten «Budsjett vs regnskap». Dette gjør at Total sum i Samlet resultat utgjør +388 547,-

4. FELLESUTGIFTER 2025/ 2026

a. Godkjent

5. STYREHONORAR 2025

Uendret. Se vedlagt budsjett.

a. Atefeh Sori får ytterligere 50 000,- i honorar for å sitte 1 år til, da dette er 17. året hun sitter som styreleder.

b. OK
c.

BUDSJETT FOR 2025

Tas til etterretning!

6. VALG AV STYRE

Kandidater til årets styresammensetning presenteres på årsmøte

Styreleder- Atefeh Sori
Nestleder – Øystein Markegård
Styremedlem –Selma Haga
Styremedlem – Kristoffer Kringelum
Varamedlem – Kirsten Mauseth
Varamedlem – Hege Thommessen

7. VALGKOMITÈ

Valgkomitè medlem- Bjørge Andersen
Valgkomitè medlem- Martin Umeghalu

8. VALG AV REVISOR

HLO Revisjon & rådgivning AS ved Marthe Bjørnstad

9. REGNSKAPSFØRER

Regnskapsfører: System Regnskap AS

10. FORSIKRING:

Tryg Forsikring

11. INNKOMNE SAKER:

Saker:

Punkt 2.3 Seksjoneiers rettslige disposisjonsrett
Merket felt om korttidsleie og Air bnb ønskes lagt til:

a. Sak innsender ønsker å trekke tilbake saken.

Møte hevet kl 19:19

Signatur:

Kristoffer Kringelum

Therese Hundsnes
Therese Hundsnes

Årsoppgjør for

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20

985996253

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20

985996253

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Innbetalt felleskostnader	1	1 781 844	1 656 599
Kabel TV / Bredbånd	1	347 739	331 183
Brensel / Fjernvarme	1	881 280	819 487
Automatpenger/nøkkelbrikker mm	1	12 900	2 400
Sum driftsinntekter		**3 023 763**	**2 809 668**
Driftskostnader			
Styrehonorar samt arbeidsgiveravgift	2, 3	-228 200	-171 150
Utgifter Garasjeplasser Lunden 38-40	4	-4 560	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	4	-453 207	-407 702
Lys / Varme felles arealer	4	-67 781	-90 848
Fjernvarme	4	-510 739	-503 667
Kabel-Tv / Bredbånd	4	-362 251	-336 193
Toma - Renhold	4	-28 939	-84 802
Toma - Vaktmester	4	-16 480	-48 293
Hagearbeid AS - Garasjevask	4	-8 250	-8 219
Hagearbeid AS - Vaktmester & renholdstjenester	4	-79 388	0
Lunden Hageby Vel - kontingent	5	-274 860	-338 832
Reparasjoner og vedlikehold bygninger/utstyr/annet	6	-737 296	-170 808
Honorar Regnskap	3	-97 080	-94 800
Honorar Revisjon	3	-6 875	-15 000
Forsikringspremie	7	-166 137	-141 255
Huseiernes Landsforbund - Kontingent	6	-3 200	-3 100
Annen driftskostnad	6	-6 948	-14 367
Sum driftskostnader		**-3 052 190**	**-2 429 036**
Driftsresultat		**-28 426**	**380 632**
Finansinntekter			
Renteinntekter (fastrenteinnskudd)		27 558	7 914
Sum finansinntekter		**27 558**	**7 914**
Netto finans		**27 558**	**7 914**
Årsresultat		**-868**	**388 547**
Overføringer			
Annen egenkapital		-868	388 547
Sum overføringer		**-868**	**388 547**

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer felleskostnader	8	222 200	223 579
Forskuddsbetalt forsikring	8	88 993	77 144
Andre forskuddsbetalte kostnader (gjelder Telia)	8	104 084	120 298
Sum fordringer		**415 277**	**421 021**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd - Driftskonto		1 109 563	1 515 711
Bankinnskudd - Sparekonto		646 558	231 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 756 121**	**1 747 219**
Sum omløpsmidler		**2 171 399**	**2 168 240**
SUM EIENDELER		**2 171 399**	**2 168 240**

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 782 171	1 783 039
Sum opptjent egenkapital		**1 782 171**	**1 783 039**
Sum egenkapital		**1 782 171**	**1 783 039**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	50 766	63 069
Forskuddsfakturerte felleskostnader	10	262 170	239 641
Avsetning kostnader Garasjeplasser Lunden 38-40	10	1 140	0
Annen kortsiktig gjeld - påløpt kostnad (fjernvarme)	10	75 151	73 742
Avsetning revisjonshonorar	10	0	8 750
Sum kortsiktig gjeld		**389 228**	**385 201**
Sum gjeld		**389 228**	**385 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 171 399**	**2 168 240**

OSLO, 19.03.2026

Atefeh Sori
styrets leder

Øystein Markegård
styremedlem

Selma Brandanger Haga
styremedlem

Kristoffer Starck Kringelum
styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Note 1 - Driftsinntekter

Felleskostnader er fordelt 100 % etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er bekreftet av styret og fordeler seg slik:

Seksjon	Leilighet	Areal - Kvm	Seksjon	Leilighet	Areal - Kvm	Seksjon	Leilighet	Areal - Kvm
1	101	51	24	210	47	47	403	47
2	102	47	25	211	70	48	404	47
3	103	47	26	212	47	49	405	47
4	104	47	27	213	47	50	406	47
5	105	47	28	214	47	51	407	47
6	106	47	29	215	51	52	408	47
7	107	47	30	301	51	53	409	47
8	108	47	31	302	47	54	410	47
9	109	47	32	303	47	55	411	70
10	110	47	33	304	47	56	412	47
11	111	47	34	305	47	57	413	47
12	112	47	35	306	47	58	414	47
13	113	47	36	307	47	59	415	51
14	114	47	37	308	47	60	501	47
15	201	51	38	309	47	61	502	47
16	202	51	39	310	47	62	503	52
17	203	47	40	311	70	63	504	52
18	204	47	41	312	47	64	505	58
19	205	47	42	313	47	65	506	58
20	206	47	43	314	47	66	507	52
21	207	47	44	315	51	67	508	70
22	208	47	45	401	51	68	509	52
23	209	47	46	402	47	69	510	47
						70	511	47
Sum 3 456								

Inntektsførte felleskostnader tilsvarer fakturerte felleskostnader i løpet av året.
Det betales kr 45,01 pr eierandel i felleskostnader (økt 10 % fra og med 01.07.2025) og kr 22,26 pr eierandel i brensel/varme (økt 10 % fra og med 01.07.2025). I tillegg betaler hver seksjon kr 424,07 for Tv/Bredbånd. (økt 5 % fra og med 01.07.2025).

Fra årsmøtet 2025 ble det bestemt at de totale felleskostnadene skulle økes med **9 %** - dette trådte i kraft fra og med 01.07.2025.

	1.Halvår 2025	2. Halvår 2025
Felleskostnader iht. brøk	40,92	45,01
Brensel / Fjernvarme iht. brøk	20,24	22,26
TV / Bredbånd pr. seksjon	403,88	424,07
SUM	465,04	491,34

Automatpenger gjelder fakturering av nøkkelbrikker/portåpner

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Styre-, regnskapsfører og revisjonshonorar

Lønn og godtgjørelse mv. til ledende personer

Det ble på årsmøtet 2025 vedtatt samlet styrehonorar på kr 200 000 for perioden 2024/2025 (økning med kr 50 000 fra foregående periode).

Av økningen på kr 50 000 gjelder kr 50 000 et tillegg til styreleder. Tillegget er godkjent av årsmøtet som kompensasjon for at styreleder påtok seg å sitte en ekstra periode.

Styrehonorar for perioden 2024/2025 er kostnadsført og utbetalt i regnskapsåret.

Honorar for perioden 2025/2026 utbetales i 2026.

Styre honorar 2025/2026 - fordeling	Periode	Honorar
Styreleder	2025/2026	125 000
Nestleder	2025/2026	45 000
Styremedlem	2025/2026	15 000
Styremedlem	2025/2026	15 000
Totalt	2025/2026	200 000

Regnskap
Honorar til forretningsfører/regnskapsfører (System Regnskap AS) utgjorde kr 97 080 - iht. kontrakt (indeksregulert).

Revisjon
Kostnadsført revisjons honorar for 2025 utgjorde kr 15 625 samt at det er reversert tidligere avsetning på kr 8 750 -

(det gjelder tidligere bestridt faktura, er ikke blitt purret eller etterspurt så reverserer tidligere avsetning).
Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 er dermed kr 6 875 som inkluderer reversering av tidligere avsetning.

Fra og med 2024 er det endret revisjonsselskap, ny revisor er HLO revisjon & rådgivning AS.

Note 4 - Renovasjon/Lys/Fjernvarme/TV/Toma

	2025	2024
Renovasjonstjenester - vann/avløpsgebyr (Oslo kommune)	453 207	407 702
Lys/varme felles arealer - levert av Polar kraft	67 781	90 848
Fjernvarme - Hafslund	510 739	503 667
Kabel tv/bredbånd - Telia	362 251	336 193
TOMA - Renholdstjenester	28 939	84 802
TOMA - Vaktmestertjenester	16 480	48 293
HAGEARBEID - Garasjevask	8 250	8 219
HAGEARBEID - Vaktmester og Renholdstjenester	79 388	-
Utgifter Garasjeplasser Lunden 38-40	4 560	-
SUM tjenester	**1 531 595**	**1 479 724**

Tabell over skisserer de tjenester som er levert av eksterne aktører - tall gjelder for hele året sammenlignet med fjoråret.

Alle løpende kostnader er korrekt periodisert og gjelder 12 måneder.

Av de postene over er det renovasjon som skiller seg ut med økning over 11 %. Kostnader knyttet til strøm har gått tilbake med 25 %, Fjernvarme har gått noe opp med ca 1,4 %. Kabel tv/bredbånd har økt med ca 7,8 %. Toma er sagt opp som leverandør av renhold og vaktmester tjenester og Hagearbeid AS er valgt inn som ny leverandør fra og med 2025.

Note 5 - Lunden Hageby Vel - kontingent

	2025	2024
Lunden Hageby Vel - innbetalt kontingent - 01. Kvartal	76 308	63 590
Lunden Hageby Vel - innbetalt kontingent - 02. Kvartal	76 308	63 590
Lunden Hageby Vel - innbetalt kontingent - 03. Kvartal	57 309	76 308
Lunden Hageby Vel - innbetalt kontingent - 04. Kvartal	64 935	76 308
Lunden Hageby Vel - Ekstraordinær innbetaling	-	59 036
SUM	**274 860**	**338 832**

Dette gjelder Kontingent til vellet (Lunden Hageby Vel).

Kontingent ble justert å vedtatt av Lunden Hageby Vel til å være kr 64 935 pr. kvartal. fra og med 3. Kvartal 2025. Noe lavere innbetaling for 03. kvartal grunnet for mye innbetalt for tidligere perioder.

Budsjettering er tidligere gjort for 2 år av gangen i Vellet, men det er blitt endret på slik at den nå skal være mer korrekt og bedre ivaretatt med tanke på generelle prisstigninger. I fremtiden skal det kunne unngås å betale inn større "ekstra ordinære innbetalinger" som det er gjort tidligere.

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20
985 996 253

Note 6 - Annen driftskostnad

Vedlikehold/kostnader bygninger fordeler seg slik:	2025
Allsidige VVS AS - Utrykning dagtid. Rep av lekkasje på sirkulasjon i garasjeanlegg	7 529,30
El Kraft Elektro AS - Installasjon av nye led armaturer	393 750,00
TT-Teknikk AS - PCV Ventilasjonsrens leiligheter/Rens av ventilasjon i boder,garasjeanlegg	91 906,25
El Kraft Elektro AS - Rette feilene i sikringsskapene i garasjen og demontert effekt armatur	15 000,00
Vaktmesterkompaniet AS - Utbedring Acodrain	45 322,00
TT-Teknikk AS - Bytte av 3 vifter	12 500,00
El Kraft Elektro AS - Nye Hastighetsregulator	13 500,00
Aker Lås og Nøkkel AS - IHT TILBUD 403422 - rest siden faktura 75671	47 349,51
Total sum kostander vedlikehold bygninger 2025	**626 857**

Vedlikehold/kostnader utstyr fordeler seg slik:	2025
AJ Produkter AS - Entrématte	3 062,00
Orona Norway AS - Servicekontrakt/alarmavtale Heis 2026	15 111,48
Orona Norway AS - diverse service oppdrag, flere besøk (samme case)	81 766,29
Utlegg Lunden 20 - Atefeh - Brannslukker/Kabelkanal	699,00
Utlegg Lunden 20 - Atefeh - Fjernkontroll Garasje portåpner	4 900,00
Utlegg Lunden 20 - Atefeh - Fjernkontroll Garasje portåpner	4 900,00
Total sum kostnader vedlikehold/utstyr 2025	**110 439**

"Huseiernes landsforbund - kontingent" gjelder medlemsskap for 2025 - **kr 3 200**

"Annen driftskostnad" diverse rekvisita/drifts materialet/styremøter/dugnad samt bankgebyr - **totalt kr 6 948**

Note 7 - TRYG Forsikring

	2025	2024
Tryg Forsikring	166 137	141 255

Eierseksjonssameie Lunden 20 har avtale med Tryg Forsikring

Kostnader vedrørende forsikring har økt med 17,6 % sammenlignet med 2024

Note 8 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	222 200	223 579
Kundefordringer 31.12	**222 200**	**223 579**

Mer om fordringer
Kundefordringer består av felleskostnader for Januar 2026, disse forfaller til betaling senest 01.01.2026

Forfalte poster for 2025 utgjør pr. 31.12.2024 kr 0,-

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder Toma Eiendomsdrift AS for renhold/vaktmester tjenester samt Telia - tv/bredbånd - disse kostnadene tilhører 01. kvartal 2025

Forskuddsbetalt forsikring gjelder TRYG forsikring, denne blir betalt for 12 mnd av gangen og resterende sum tilhører 01.01.2025-30.06.2025

Note 9 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 783 039	1 783 039
Årsresultat	-868	-868
Egenkapital 31.12.2025	**1 782 171**	**1 782 171**

Mer om egenkapital
Regnskapet viser ett negativt årsresultat på kr 868 - dette foreslås at legges til annen egenkapital

Note 10 - Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld gjelder inngående fakturaer som først forfaller i 2025

Forskuddsinnbetalte felleskostnader gjelder fakturaer for Januar 2026 som er fakturert ut i Desember 2025

Annen kortsiktig gjeld - gjelder Hafslund fjernvarme - faktura for Desember blir mottatt og bokført i januar 2026 (periodisert tilbake til Desember 2025).

Avsetning utgifter til garasjeplasser Lunden 38-40 er gjort da det ikke er mottatt faktura for 4. Kvartal 2025 - regner med at faktura kommer i 2026. For at regnskapet skal vise ett så korrekt bildet som mulig er det avsatt for denne kostnaden i regnskapet (utgjør kun 1 140 kr pr. kvartal).

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Lunden 20

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Lunden 20 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 868. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke

HLO revisjon & rådgivning AS
Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00
Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no
Medlem av Den norske Revisorforening

økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Lunden 20.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sandefjord, 19.03.2026
HLO revisjon & rådgivning AS

Elektronisk signert
Marthe Bjørnstad
statsautorisert revisor

HLO revisjon & rådgivning AS
Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00
Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no

Medlem av Den norske Revisorforening

Rev ber Eierseksjonssameiet Lunden 20

Name	Date
Bjørnstad, Marthe	**2026-03-19**

Identification

bankID Bjørnstad, Marthe

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

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholsplan/ inngåelse av nye avtaler	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimert kostnad i NOK	Faktisk kostnad	Kommentarer	Utført
Maling av byggfasade, vinduer, dører og eventuelle reparasjon av kledning, plater, takrenn	x							1 200 000,00	1 015 886,25		x
Reparere av påler pg fundament til gjerdet	x							200 000,00	181 250,00		x
Søknad- Innglassing Oslo Kommune Plan og bygningsetaten	x								23 650,00		x
søknad- Innglassing Lumon/ TM Byggtek	x								21 750,00		x
Rengjøring av ventilasjonsrør og kanaler. Eventuelt rens av motor og hette i hver leilighet der seksjonseier er kostnadsansvarlig	x							38 500,00	40 500,00		x
Rengjøring av platting/ heller utenfor inngangsparti		x									x
Installere ventilasjon i vaktmesterbog i garasjen og rens av både filter og rør i garasjen.		x						6 000,00	6 500,00		x
Nytt styreportal for lagring av data- Teams?			x							Teams	x
Skjerm til å erstatte for korktavle for infodeling i oppgangen- Må ha egen pc, tastatur, mus, internett		x						6 000,00	5 000,00		x
Oppgradere alle skilting og lys- rømningsvei/ brann- i fellesoppganger- Brannvarselsystem koblet til brannetaten		x						28 750,00	28 750,00		x
Tette igjen sprekk mellom terrasse og bakkeplan langs langsiden av bygget- Blikkenslager			x								x
Blikkenslager: Fikse takrenner som har sprekket/buler ut + kontroll og rep av varmekabler i takrenner + kle igjen vegg rundt garasjeinngang og under terrasse til leilighet 114			x					250 000,00	230 452,50	Utført av Storo Blikkenslagerverksted	x
Oppgradering av lekeplassen i tillegg til ny treningspark- LHV		x	x					59 045,00	59 045,00	Prosjektet kostet totalt nok 599 250,- LHV fikk nok 200 000 i bomiljøtilskudd av Oslo Kommune for dett prosjektet	x
Rørlegger til å se på radiator i 3, etg i trappeoppgang og koridor + 4. etg koridor			x								x
Kontroll av dører			x							Valgt leverandør: Aker lås og nøkkel service	x
Kontroll av porter- assa abloy										Lage serviceavtale på garasje port og branndør i garasjen	x
Nedgravd avfall og omgjøring av gamle søppelboder til sykkelboder og sykkeverksted- LHV			x	x	x			168 700,00		LHV vil søke om bomiljøtilskudd på nok 1 000 000 av Oslo kommune. Leverandør er valgt og gravejob starter mai/ juni 2024	x
Skiftle alle lysskilder i 5. etg- LED					x	x					x
Montere stige op til taket				x				100 000,00			x
Rep av utekran ved garasjeport.					x						x
Bytte av acudrain utenfor garasjeport. Erstattes og asfalteres på nytt					x						x
Garasjen: epoxy belegg og oppmerking av gulv + oppmerking av parkeringsplassene.(Utbedringer i garasjen på grunn av manglende drenering og helling i gulvet)							x	1 500 000,00		Søke om bomiljltilskudd?	
Trapper utvendig hus: Rep av trapper i inngangsparti + terskel i nødutgang i trappeoppgang + terskel/ gulv i boder							x	30 000,00			
Montering av LED lys med sensor i alle fellesoppganger og trappeoppganger						x		500 000,00	300 000,00		x
Kontroll av taket		x			x			60 000,00			x
Kontroll av fasade					x			50 000,00			x
Årlig kontroll og service på Sameiet fjernvarmeanlegg, trykk og motor, Radiatorer i fellesoppgangene (Termostat, luft i radiatorer/ lyd og eventueølt annet materiell) og vann og avløpsrør i garasjen.					x						x
Rengjøring av ventilasjonsrør og kanaler. Eventuelt rens av motor og hette i hver leilighet der seksjonseier er kostnadsansvarlig						x		92 000,00		Leverandør Serwent	
Garasje- Slip og maling av vegger + Nye himlingsplater						x		500 000,00			
Garasjeport-Reg gjenkjenning							x	25 000,00		Kostnad er pr år	
Rist foran garasje med asfaltering						x		100 000,00			
Adganssystem						x		200 000,00			
Bytte av heis							x	800 000,00			

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28. januar 2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Førstegang vedtatt 4. april 2004. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 28. januar 2015. Revidert november 2018. Revidert mai 2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Lunden 20, og har gårdsnummer 88 og bruksnummer 445 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. april 2003. Førstegang vedtatt 4. april 2004. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 28. januar 2015. Revidert november 2018.

Sameiet består av 70 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret skal godkjenne leietaker før leieavtalen signeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Riktig kontaktinformasjon (navn, født nr, telefon og mail adresse) skal informeres styret om ved søknad om godkjennelse av ny eier, overtakelse eller leietaker.

Sekjoneier er pliktig til å pålegge sin leietaker å sette seg grunndig i og følge Sameiets Vedtekter og husordensregler.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Tjensten skal utføres av fagkyndig tredjepart som er godkjent av Sameiets styret i forkant. Ladepunkt skal kobles til seksjonseiers strømmåler. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, eller overbelastning av strømnettet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 stoppekraner, vannklosett, blandebatteri, varmtvannsbereder, badekar og vasker og rør/ avløp (sluk) mm tilknyttet til det.
c) apparater, for eksempel radiatorer, ventilasjon, kjøkkenhette, brannslukningsapparat, røykvarsler og brannslange.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører, i og, til seksjonen.

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 ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Dette for å konstruksjonsmessige og fasemessige endringer, Sameiet kan dog pålegge seksjonseier/ seksjonseiere kostnaden for utskiftlingen eller utbedringen.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritas ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Endringer som kan medføre ulempe for andre seksjonsseiere eller felles bygningsmasse skal ikke forekomme. Hvis endring/ oppussing berører andre seksjoneiere, fellesbygnigsmasse, fellesarelaene eller på noen måte være til sjenanse for andre seksjonseiere, skal dette godkjennes av styret på forhånd.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller Sameiets fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 34.

Utbedring, reparasjon av skader som en seksjonseier eller beboer påberoper vil seksjonseier være erstatningsansvarlig for, og skal dekkes av seksjonseier eller seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtetPå årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret velger en representant til felles velforening med de tilgrensede boligselskaper.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisorSameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

Husordensregler

For Eierseksjonssameiet Lunden 20

Husordensregler fastsatt den 27. april 2004 av sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Lunden 20 i medhold av sameievedtekter av 22. mai 2003 § 5, jf. lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), §§ 19 - 28. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 22.april 2010. Revidert april 2014. Revidert april 2016. Revidert april 2019. Revidert mai 2020. Revidert juli 2020. Revidert mai 2023.

§ 1. Formål

Husordensreglene er et tillegg til vedtektene. Alle Sameiets brukere plikter å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husordensreglene skal bidra til å sikre at brukere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til de øvrige brukere blir ivaretatt, og for at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere/ beboere/ brukere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer. Disse kalles brukere i dette regelverket.
Brukerne skal så langt det passer sørge for at ordensreglene også blir overholdt av besøkende.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg grundig inn i husordensreglene, og har et ubetinget ansvar for å pålegge sin leietaker til å sette seg grundig inn i husordensreglene ved eventuelt utleie av leiligheten.
Enhver som faller inn under virkeområdet til husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle andre brukere, og at aktiviteter som berører de øvrige brukere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, slik som sykler, barnevogner, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer, utstyr, gjenstander og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

Av hensyn til brannregler, trappevask og generell adkomst er det ikke lov å hensette gjenstander i svalgangene, f.eks. barnevogner, sykler etc. Alle gjenstander vil uten varsel bli fjernet og advarsel utsendes.

§ 3.1. Oppvarming, varmtvann

Varmtvann og oppvarming, via radiatorer, av Sameiets leiligheter skjer via fjernvarmeanlegg.
Fjernvarmen skrus av om våren når temperaturen på nattetid øker til min 5°C og vil bli skrudd på igjen om høsten når temperaturen på nattetid synker ned til minimum 5°C. Dette vil kun berøre varme fra radiatorer og ikke varmtvannet.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Seksjonen

Sameiets Vedtekter skal følges til en hver tid.
Brukere av den enkelte seksjonen plikter i medhold av sameievedtektene og sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk under vinduer.

Seksjonene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Alt annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

Hvis det oppdages skadedyr, herunder veggdyr, insekter eller lignende, skal bruker straks varsle styret om dette. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke må det foretas endringer av faste innretninger eller annet som kan være til ulempe for ander brukere.
Endringer av faste installasjoner, som VVS, radiatorer, elanlegg o.l. er kun tillatt av autorisert personell, og må på forhånd godkjennes av styret.

Indre vedlikehold påhviler brukerne i leiligheten. Herunder kommer også vedlikehold av vinduer og vinduskarmer innvendig. Det samme gjelder balkongdører og utgangsdører. Dersom det er feil på radiator i en leilighet vil dette måtte utarbeides for seksjonseiers regning. Dersom det er feil på fellesanlegget for radiatorene vil dette utarbeides i regi av styret.

Feil på porttelefonen, som henger inne i hver leilighet, må utarbeides for seksjonseiersregning.
Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må snarest meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved at husordensreglene ikke blir fulgt.
Skader eller annet feil og mangler som trenger tilsyn skal meldes til styret snarest.

§ 4.2. Balkonger/hageareal

Alle seksjoner skal ha like markiser eller zipscreen. Dette gjelder farger, mønster, størrelse og kvalitet.
Oppsetting skal ikke skje uten styrets godkjennelse. Dette gjelder også tildekking av balkongrekkverk.
Følg Sameiet hjemmeside for mer detaljert info.

Markise: Sandatex Markisväv nr. 79, fargekode NCS S4000-N
Screenmarkise: Helioscreen med fargekode: 117108 – pearl grey.
Akryl plater: Plastbutikken- Weland (sameiets balkong rekkverk leverandør)

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned fra balkongene. Blomsterkasser må sikres skikkelig, og det må tas behørig hensyn til andre brukere av bygget ved vanning. Utvendige blomsterkasser skal godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende på balkongen. Det er ikke lov til å tømme ut vaskevann fra balkongene. Vis hensyn til andre brukere av bygget ved snømåking på balkongene, ikke minst sikkerhet.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller balkong, samt grilling eller annen matlaging på balkong, må ikke forekomme dersom dette medfører lukt-/støvplage eller annen vesentlig sjenanse for øvrige brukere. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Hver bruker pålegges å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Antenneutstyr (parabolspeil etc.) tillates ikke oppsatt på byggets fasade, balkong, eller i sameiets områder for øvrig. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Gjerdet utenfor leilighetene i 1.etasje tilhører sameiet. Maling og vedlikehold av gjerdet gjøres i regi av styret, hovedsakelig på vårdugnaden. Sameiet har ikke ansvar for maling og vedlikehold av terrassebord og eller treplantingene for leilighetene i 1.etasje. Det ansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier.

Oppsett av gjerde på terrassene mellom seksjonene i 1. etg.
Terrassebord type: H 80 x B 9,8 x D 2 cm

Høyde på gjerdet skal være 106, 6 cm. Gjerdet settes opp fra vegg til endegjerde. Det skal være støttefot i midten for å holde tyngden på gjerde. Klarering fra bakkenivå: 16,6 cm.

Seksjonseier bekoster oppsett og vedlikehold og eller eventuelt bytte.

Skilleveggen eies av de seksjoner den har tilknytning til. Skade påført de skal vedlikeholdes og bekostes av seksjonseiere selv.
Oppsett må gjøres av fagkyndige- Sameiet har snekker.

Blomster kassene eies av seksjonene og kan deles i mellom beboere i første etasje etter eget ønske uten styrets innblanding. Blomster kassene kan males i ønsket farge.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander av noen art, dette blant annet på grunn av rømningsveier skal være frie.

Dersom en bruker ønsker å sette ut planter eller annen pynt utenfor inngangsdøren til sin seksjon, skal styret godkjenne dette. Brukeren er ansvarlig for å holde rent rundt dette arrangementet. Beboerne skal ta rimelig hensyn til ønsket om et estetisk sett noenlunde helhetlig og harmonisk innredning i disse rommene. Styret kan opprette en egen gruppe for å arbeide med slike spørsmål.
Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer hoveddøren, døren inn til garasjen, garasjeporten og de to branndørene i 1.etasje. Styret oppfordrer beboerne til ikke å benytte branndørene som daglig inn/ut passering.

Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at brukeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til bygget med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasser og ringetablåer for porttelefon skal ha standard skilt og skrifttype. Postkasseskilt bestilles av styret eller den som styret gir fullmakt til. Bruker er ansvarlig for å varsle styret hvis egne skilt avviker fra de øvrige.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall (emballasje, matrester, etc.) skal legges i avsatte søppelcontainere i Lunden Hageby, jf. velforeningens bestemmelser. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knyttes godt igjen før de legges i søppelcontaineren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller i garasjeanlegget.

Sameiet sine søppelboder ligger like ved innkjøringen til garasjen. Søppelbodene er låst med hengelås og alle seksjonseiere disponerer nøkkel. Ny nøkkel kan kjøpes ved å sende bestilling til styret.
Avfall skal sorteres i henhold til renovasjonsetatens regler og anbefaling.

Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbodene.
Det er ikke tillatt å kaste annet en vanlig husholdningsavfall i containere for restavfall. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løsøre tillates ikke kastet i containere eller hensatt i søppelbodene. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte selv å levere til f eks Brobekk gjenbruksstasjon.

Papp, kartong og papir skal legges i egne containere for dette plassert i søppelbodene.

Merkostnader som påløper for sameiet som følge av at vaktmester eller styret må fjerne gjenstander kan bli krevd erstattet av den ansvarlige.

§ 4.5. Boder

Brukere plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige brukere må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 generelt.

Det skal under ingen omstendighet lagres gjenstander utenfor nettingbodene, og vil bli fjernet uten varsel på seksjonseiers kostnad. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal kun skje etter styrets anvisning. Sykler kan enten oppbevares i Sameiets sykkelboder eller henges på seksjonseiers/ beboerens dekkstativ på eget Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Røyking er forbudt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Dette forbudet inkluderer også bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. Styret kan etter søknad fravike deler av dette forbudet for en begrenset periode. Ved fravikelse skal styret gi detaljert instruks om hvilke forholdsregler som må overholdes av brukeren.

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i innendørs fellesarealer eller i boder. Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i disse rommene. Motorsykkel/moped/scooter skal kun oppbevares i garasjen.

Døren til rommet med nettingbodene skal være låst når den forlates av brukeren.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Gjeldende norske lover, forskrifter og kommunale vedtekter skal overholdes i garasjeanlegget. Garasjeanlegget er til for parkering av registrert kjøretøy og det er ikke tillatt å oppbevare annet i garasjeanlegget, med unntak av bildekk som monteres på vegg. Veggstativ for dekk må være av en type som er godkjent av styret og monteres på fagmessig vis, dette også med hensyn til dekt forsikring.

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret straks varsles.

Garasjeporten er automatisk og kan betjenes med fjernkontroll eller nøkkelbrikke. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. En må være oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med hensyn på dette. Dersom brukeren mister fjernkontrollen må bruker selv bestille ny av styret med tilknyttet kostnad. Inn- og utkjøring må skje med varsomhet og med hensyn på øvrige brukere av garasjen og andre trafikanter generelt - både fotgjengere og kjørende ved sameiets innkjørsler.

Bilhorn må ikke brukes - unntatt i rene nødssituasjoner.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget. Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan fjerne slike kjøretøy på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel, jf. også etterfølgende paragraf om Skade, feil, mangler eller mislighold.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift, vasking eller polering av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.
Det er dog tillatt å skifte dekk i garasjen.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Strømuttakene i garasjeanlegget skal ikke benyttes til private fordeler med unntak av nødssituasjoner eller bruk til mindre oppgaver.

§ 4.7. El-bil og ladestasjoner

Seksjoneier er selv ansvarlig for anskaffelse av ladestasjon, montering skal skje av fagkyndige og strømtilførsel skal kobles til eiers måler. fjern Ulovlig oppkobling og oppsett vil belastes eier.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, overbygg, veier og parkeringsplasser ikke skades. Fotballsparking, ballslåing eller andre ballspill utenfor anvist område, eller kast av stein, is/snø mot vegger, vinduer eller inngangsparti er strengt forbudt.

§ 4.9 Sykkelboder

Sykler henvises til sykkelbodene, og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Sameiet har tre sykkelboder som kan benyttes av seksjonseiere og leietakere. En på hver side av hovedinngangen og en ved siden av Lunden 38 – 40. Sykler som oppbevares i sykkelbodene skal alltid henges opp på veggoppheng. Vennligst følg anvisningen som henger på innsiden av døren på hvordan syklene skal oppbevares. Oppbevaring av sykler i sykkelbodene er på eget ansvar og syklene bør derfor låses inne i boden. Dørene til sykkelbodene skal alltid være låst når de forlates av brukeren.

§ 5. Parkering og Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys fellesområde er forbeholdt besøkende.
Gjester skal benytte gjesteparkering, offentlig veg eller annet parkeringsområde dersom man ikke kan benytte parkeringsplass i garasjeanlegg tildelt seksjonen.

Det er kun tillatt for gjester å parkere på gjesteparkeringene, maks 72 timer med synlig Parkeringsbevis eller elektrisk registrering uavhengig om bilen har vært flyttet i tiden, etter dette må bilen være borte minst 24 timer før ny parkering kan finne sted.

Sekjsonseiere/ brukere oppfordres til å informere sine gjester om dette.
Driftsoperatør/kontrolløren skal vente i 30 minutter før den første kontrollavgiften ilegges på stedet.
Det er strengt forbudt for seksjonseiet/ brukere av Lunden Hageby Vel å disponere gjesteparkeringene.
Overtredelse av bestemmelsene medfører ileggelse av kontrollavgift samt borttauing uten varsel.

Beboernes egne biler skal parkeres i garasjeanlegg eller annet sted enn gjesteparkeringsplassene. Brukere tillates kun kortvarig stans på gjesteparkeringene i forbindelse med nødvendig av- og pålessing, bilen skal ikke forlates uten tilsyn

Hensetting av båter, lastehengere, campingvogner, uregistrerte biler og lignende tillates ikke på gjesteparkering eller andre steder på fellesområdet.

Hensatte kjøretøyer i sameiets garasjeanlegg eller gjesteparkering som enten er avskiltet eller åpenbart ikke i kjørbar stand kan styret fjerne på eiers bekostning, en ukes forhåndsvarsel gis til eier av kjøretøy innefor Sameiets områder. Forhåndsvarsel gis ikke på biler uten skilter eller som er i ustand parkert på Lunden Hageby Vel sitt fellesområder/ gjesteparkering, jfr. også etterfølgende paragraf om skade, feil, mangler eller mislighold.

Parkering innenfor Lunden Hageby skal kun skje på egne opparbeidede parkeringsplasser som primært er tiltenkt besøkende. Øvrig parkering skal skje i form av lovlig gateparkering, jf. Oslo kommunes parkeringsbestemmelser/ trafikkreglene.

Ved all parkering eller stans av kjøretøyer langs sameiets eiendomsgrense, skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt for parkering og adkomst for brannvesen, politi, renholdsverk, etc. En skal påse at annen trafikk så vidt mulig kan passere uhindret.

§ 6. Dyrehold

Alle brukere som har husdyr, eller som vil anskaffe husdyr, skal gi melding om dette til styret.
Styret kan nekte dyrehold dersom denne meldeplikten ikke overholdes..

På sameiets område (utenom i leilighetene) skal hunder og katter føres i bånd/sele. Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets område. Brukere med dyr plikter til enhver tid å holde sameiets områder, inkludert korridorer, vestibyle, heis, trapp og garasje ren for dyreekskrementer, dyrehår, og annet dyreavfall som er til sjenanse for øvrige brukere.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige brukere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige brukere. Dyr må under ingen omstendighet etterlates på balkong uten tilsyn.
Brudd på reglene om dyrehold medfører tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn, og styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område, jfr. også etterfølgende pkt. om skade, feil, mangler eller mislighold.

§ 7. Støy

§ 7.1. Generelt

Sekjsonene/ leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke sjeneres unødig med støy. Bruk av musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje i samsvar med dette. Høyttalere bør derfor ikke plasseres på gulv eller direkte på vegg uten at passende lydisolerende materiale benyttes som mellomlegg. Man må være spesielt oppmerksom på støyfare ved bruk av slike apparater med åpne vinduer, på balkong eller utendørs, og eventuelt foreta undersøkelser om lyden sjenerer naboskapet. Brukere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. Neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til klokken 10:00.

§ 7.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt det er mulig etter klokken 19:00.

§ 7.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre brukere skal kun utføres i perioden 08:00 til 21:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.
Boring i betong, samt snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige brukerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn 30 minutter, skal de nærmeste bruekre/ naboer varsles om dette, og man skal i samråd med brukere/ naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 8. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader, utbedring på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, deres husstandsmedlemmer eller andre som er gitt adgang til seksjonen/ leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig eller seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Oppdager brukere skader, feil eller mangler som de ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter de likevel straks å melde forholdet til styret.
Alle skader eller annet feil og mangler som trenger tilsyn skal meldes til styret snarest uavhengig av skyld eller kompleksitet.

Ved brudd på sameiets regelverk kan styret i spesielle tilfeller pålegge salg av seksjon eller at seksjonen fravikes, jf. vedtektene § 4 og 6.2.

§ 9. Videoovervåkning

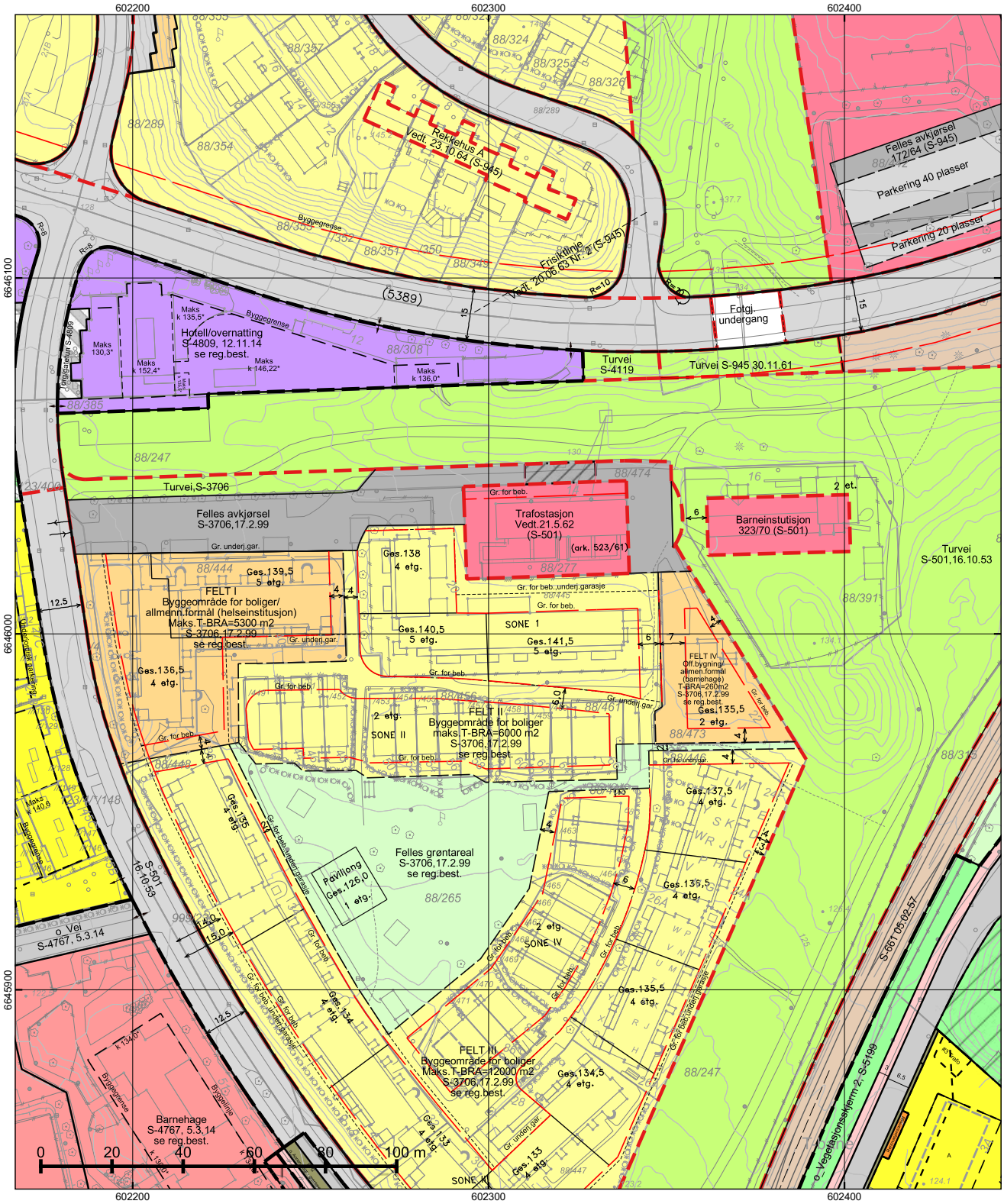
Garasjeanlegget, vestibylen og uteområdet er videoovervåket.

Formålet med Videoovervåkning i Eierseksjonssameiet Lunden 20 er å ivareta beboernes sikkerhet, for å forhindre og/eller avdekke kriminalitet, tyveri, innbrudd, hærverk og (*betydelige) skader påført på Sameiets fellesarealer.
Videoovervåkningen er låst inn i eget rom der kun styrets medlemmer har tilgang.
Styrets medlemmer, styreleder, nestleder, styremedlem 1 og styremedlem 2, har alle tilgang til data og opptak.
Data og opptak lagres kun i 7 døgn. Data skal kun eksporteres ved etterspørsel og tillatelse fra myndighetene, eks politiet.
Eierseksjonssameiet Lunden 20, kan ikke samle eller lagre personopplysninger uten et formål. Dette er fastlåst av personvernprinsippene i personvernforordningen. Personopplysninger skal bare benyttes for spesifikke, uttrykkelige, angitte og legitime formål.

*Styretsmedlemmer behandler og vurderer alle tilfeller etter skjønn.

§ 10. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.
Disse husordensreglene trer i kraft 27. april 2004. Redigert den 23. mai 2019 og trer i kraft fra 23. mai 2019.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

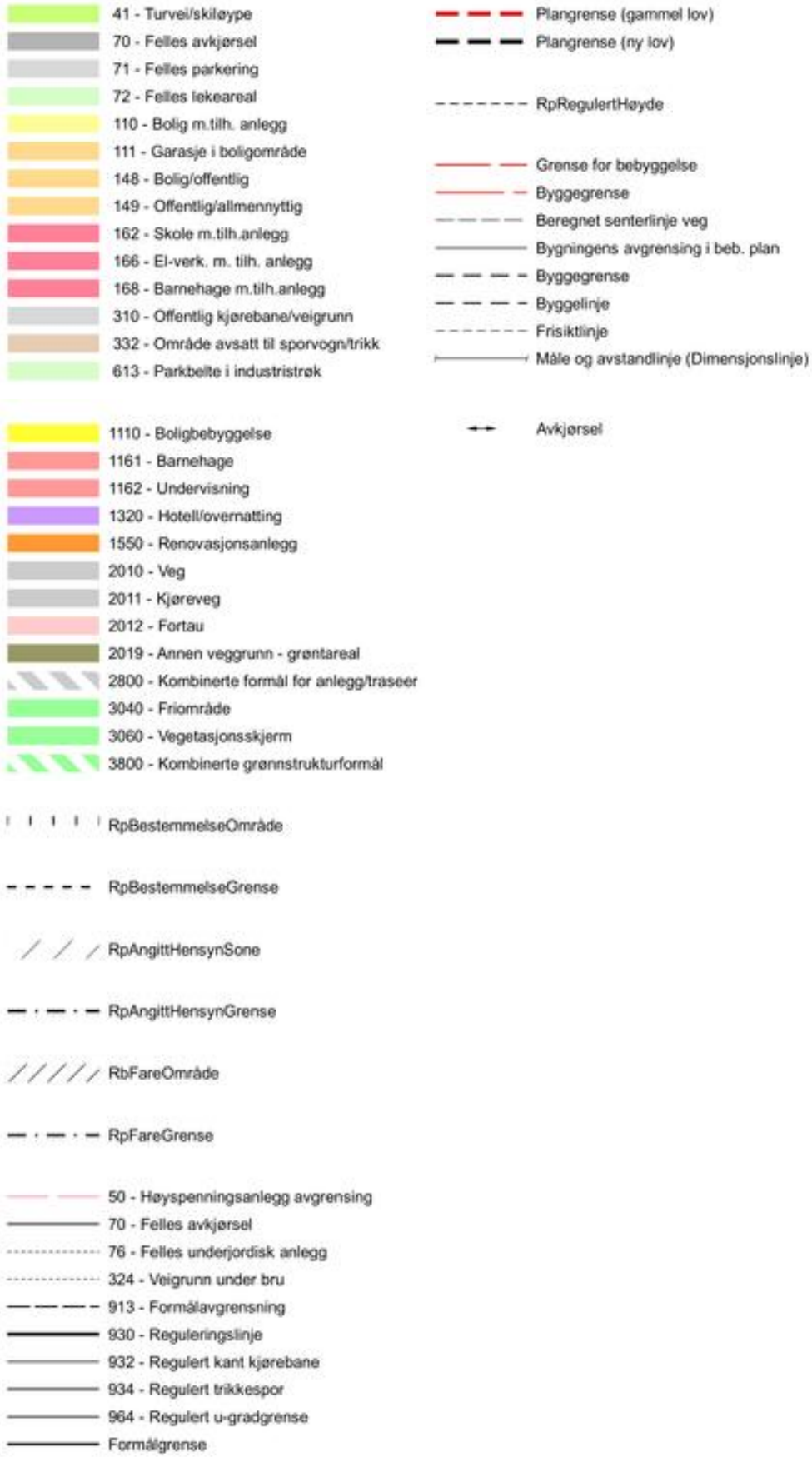
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

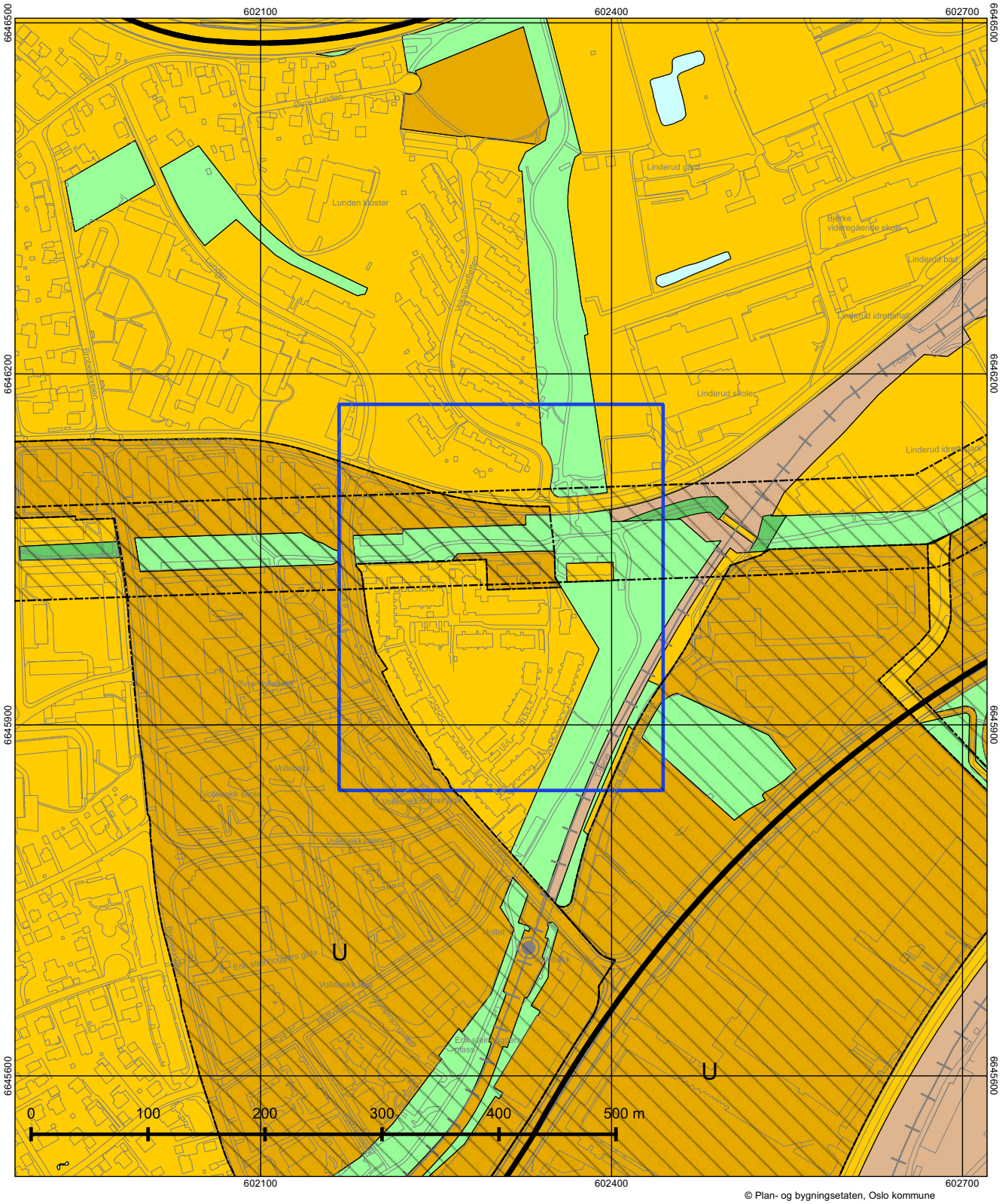
PlottID/Best.nr: 155030/ 86529224
Deres ref.:
Adresse: Lunden 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/445

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155030/86529224
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



Oslo

S-3706

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.88, bnr. 265 m.fl. Lunden hageby, regulert til byggeområde for boliger, boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), off.bygn./ allmenn.formål (barnehage), felles avkj. og felles grøntareal

Vedtaksdato: 17.02.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707347
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 734797

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR «LUNDEN HAGEBY»

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP- 9802

§ 2. **FORMÅL**
Området reguleres til:
Byggeområde felt I: boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon)
Byggeområde felt II og lll: boliger
Byggeområde felt IV: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
Fellesområde: felles avkjørsel og felles grøntareal
Friområde
Friområde turvei
Fareområde høyspenningsanlegg

§ 3. UTNYTTELSE
Bebyggelsen skal ligge innenfor grense for bebyggelse og ha maks gesimshøyde som vist på plankartet. Nødvendig høyde for heishus, overdekket trapperom og ventilasjon til tak tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Ved beregning av T- BRA skal underetasje beregnes med 50 %. Balkonger og glassveranda med inntil 2,5 m dybde, svalganger, frittstående sportsboder og parkering under terreng eller bygning regnes ikke med.
Felt I; byggeområde for boliger og allmennyttig formål (helseinstitusjon), kan bebygges med blokkbebyggelse i 4 og 5 etasjer som er vist på plankartet.
Samlet tillatt bruksareal T- BRA skal ikke overstige 5300m2.
Felt II; byggeområde for boliger.
Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 6000 m2.
Innenfor sone I tillates oppført blokkbebyggelse i 4 og 5 etasjer som er vist på plankartet. Femte etasje skal dekke maks. 80 % av underliggende etasje.
Innenfor sone II tillates oppført rekkehus i 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det tillates en 3. etasje (loftsetasje) på maks. 30 % av bebyggelsen innenfor sone ll med maks. gesimshøyde 7,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Felt III; byggeområde for boliger.
Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 12000 m2.
Innenfor sone III tillates oppført blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer som er vist på plankartet. Fjerde etasje skal dekke maks. 80 % av underliggende etasje.
Innenfor sone IV tillates oppført rekkehus i 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det tillates en 3. etasje (loftsetasje) på maks. 30 % av bebyggelsen innenfor sone lV med maks. gesimshøyde 7,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Felt IV; byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).
Det tillattes oppført barnehage i maks. 2 etasjer. Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 260 m2.

§ 4. FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel skal være felles for felt I, II og lV samt eksisterende trafostasjon (Linderud understasjon 88/277) og eksisterende barnehage (Sissiktoppen barnehage 88/991).
Veien skal opparbeides i 5 m bredde.
Nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg med lett takkonstruksjon over tillates lagt i felles avkjørsel.
Det tillates avsatt nødvendig bygningsareal for avfallssortering.
Det tillates maks. 33 parkeringsplasser på terreng i tilknytning til felles avkjørsel.

§ 5. FELLES GRØNTAREAL
Felles grøntareal skal være felles for felt I, II og III.
Felles grøntareal skal opparbeides parkmessig med tilfredsstillende areal for lek og rekreasjon.
Det tillates oppført et felleshus/paviljong med grunnflate maks. 40 m2 T-BRA i en etasje.

§ 6. PARKERING
Det skal opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
Min. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Det tillates opparbeidet maks 47 parkeringsplasser på terreng, fordelt på 33 plasser i felles avkjørsel og 14 plasser i felt III.
Øvrige parkeringsplasser skal være i underjordisk parkeringsanlegg.

Felt IV (barnehagetomten) og eksisterende barnehage, gnr 88 bnr 391 skal dekke sitt parkeringsbehov på terreng i tilknytting til felles avkjørsel.

§ 7. UTFORMING

Bygninger og utomhusanlegg skal utformes som et sammenhengende harmonisk hele. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendig kjørevei, gangveier og parkeringsplasser skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig. Parkeringsområder skal omkranses av trær og annen beplantning.
Arealet langs Lunden og nordvestre del av Turvei D6 skal beplantes med trerekke eller treklynger.
For hver boenhet skal det avsettes min. 50 m2 for boliger i helseinstitusjonen og min. 90 m2 for andre boliger til uteoppholdsareal. Del av balkong, terrasse, som ikke medregnes i boligens bruksareal, regnes med i uteoppholdsarealet.
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet (utomhusplan) i målestokk 1:500 eller større, jfr. pbl. §69. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, opparbeiding av areal for lek/opphold, oppstillingsplass for søppelkasser, kjøreveier, gangveier, parkering, forstøtningsmurer, levegger, boder, materialbruk og belysning.
Utomhusplanen skal være godkjent senest ved igangsettingstillatelse.
Siktkrav for avkjørsler som munner ut i Lunden skal være 2,5m x 50 m.

§ 8. **STØY**

I forbindelse med søknad om tillatelse for nybygg skal det redegjøres for støybeskyttelsestiltak.
Boliger, barnehage og helseinstitusjon som utsettes for trafikkstøy fra veitrafikk og T-bane som overstiger de laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T - 8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o. l. slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles

Støy fra tekniske anlegg (herunder trafostasjonen på 88/277) skal tilfredsstille krav til støynivå i henhold til byggeforskriftene (kfr. Norsk standard 8175).
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

§ 9. NETTSTASJON

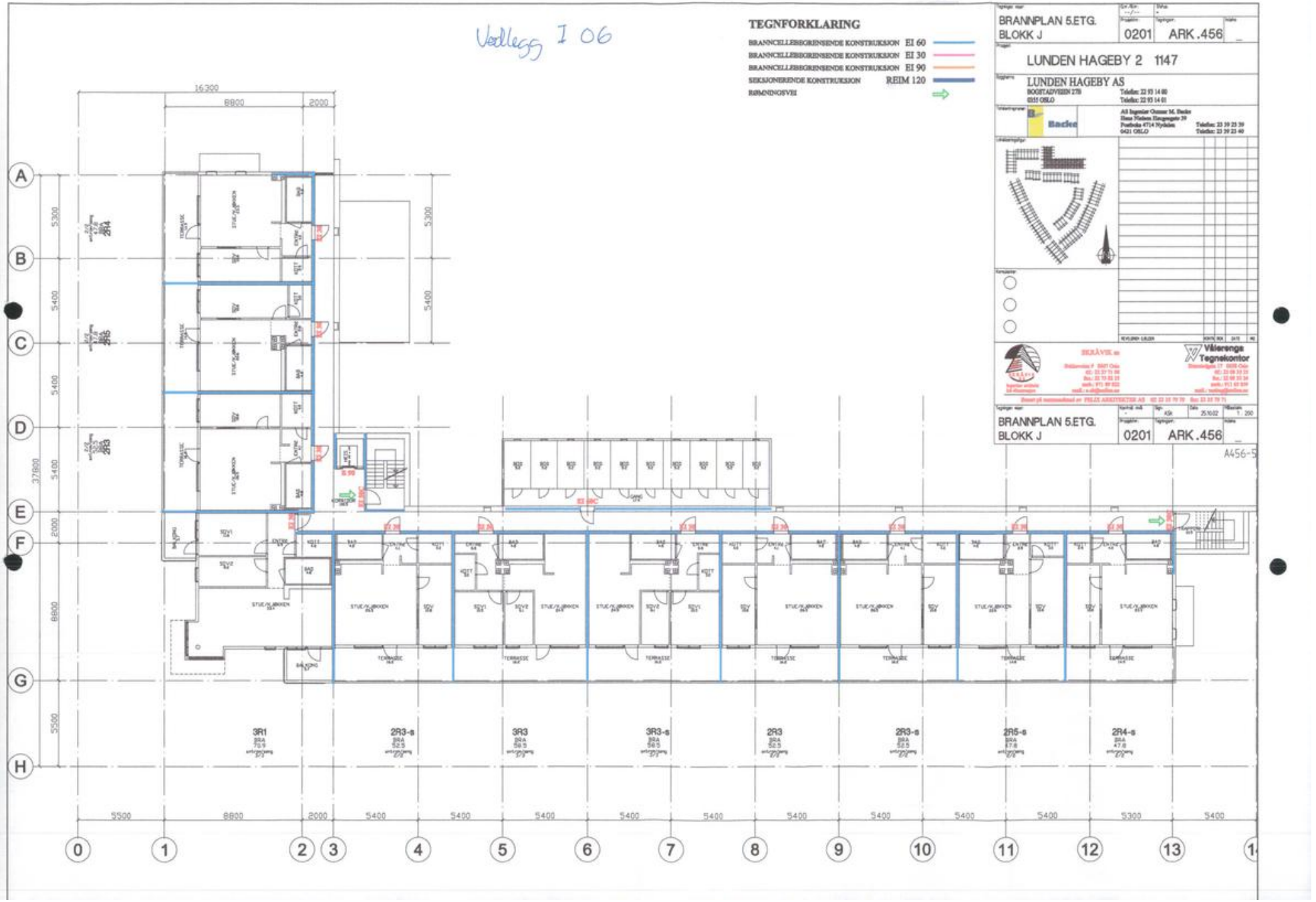
Eventuelle nettstasjoner skal etableres i samråd med Oslo Energi AS.

§ 10. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før brukstillatelse gis for felt I og II skal felles avkjørsel være opparbeidet.
Samtidig med opparbeidelse av felles avkjørsel skal erstatning for eksisterende turveitrase opparbeides nord for felles avkjørsel.
Før ferdigattest gis for felt II og III skal felles grøntareal være opparbeidet. Dersom kun ett av feltene utbygges, skal for felt II; 1/3 del og for felt III; 2/3 del av felles arealet opparbeides før ferdigattest gis.

§ 11. **JORDFORURENSNING**

Før rammetillatelse gis skal det fremgå i avfallsplanen hvordan eventuelle forurensede masser skal håndteres.


Vedlegg I 06
TEGNFORKLARING
BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI 60
BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI 30
BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI 90
SEKSJONERENDE KONSTRUKSJON REIM 120
RØMNINGSVEI
BRANNPLAN 5.ETG.
BLOKK J
0201
ARK.456
LUNDEN HAGEBY 2 1147
LUNDEN HAGEBY AS
Backe
Vålerenga Tegnekontor
BRANNPLAN 5.ETG.
BLOKK J
0201
ARK.456
A456-5
16.300
8800
2000
37800
5300
5400
2000
8800
5500
5400
3R1
2R3-s
3R3
3R3-s
2R3
2R3-s
2R5-s
2R4-s
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

A/S Ing. Gunnar M. Backe
P.b. 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato: 12.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200008081-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUNDEN 20	Eiendom:	88/445/0/0
Tiltakshaver:	Lunden Hageby AS v/ Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	A/S Ing. Gunnar M. Backe	Adresse:	P.b. 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LUNDEN 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.07.2013 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

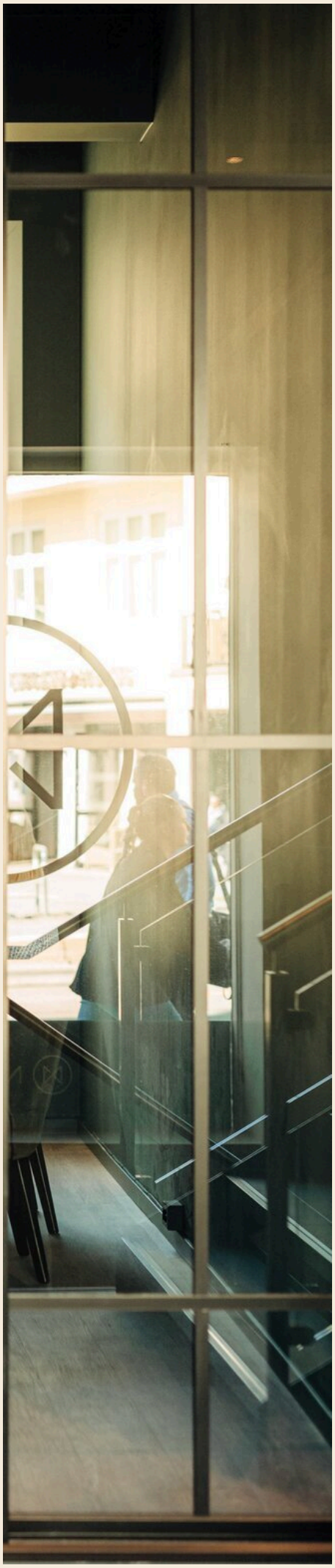
Kopi til:
Lunden Hageby AS v/ Naturbetong AS, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0259/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lunden 20 0598 OSLO
Matrikkel: Gnr 88, bnr 445, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 88, bnr 265 (ideell andel 1/2030) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366