NORDVIK

Lunden 33

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lunden 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv topp- og hjørneleilighet med 2 soverom - Balkong - Heis - Rolig og sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**148 590,-**
Totalpris	**6 048 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 472,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

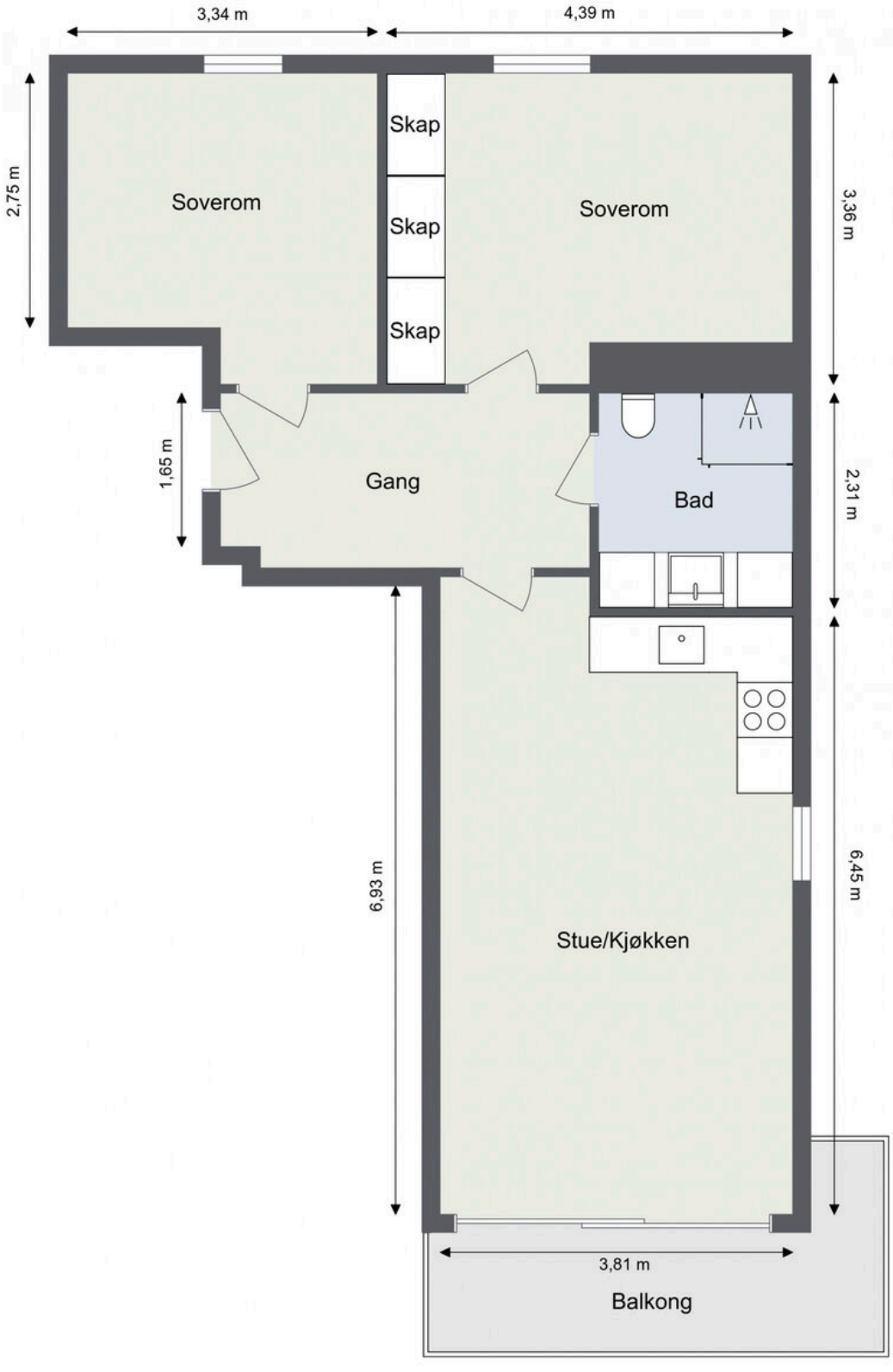
Kort fortalt

Velkommen til Lunden 33!

Attraktiv topp- og hjørneleilighet med en god intern beliggenhet og en praktisk, familievennlig planløsning. Leiligheten har en gjennomgående god standard med lyse og innbydende oppholdsrom, to gode soverom og en romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Hjørnebeliggenheten gir gode lysforhold og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsmuligheter.

- Heis
- Kjellerbod
- Felles varmtvann
- Hyggelig balkong
- Attraktiv topp- og hjørneleilighet
- Kort vei til Vollebekk T-banestasjon
- Nærhet til dagligvarebutikker og servicetilbud
- Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Tyder


3,34 m
4,39 m
2,75 m
Soverom
Skap
Skap
Skap
Soverom
3,36 m
1,65 m
Gang
Bad
2,31 m
6,93 m
Stue/Kjøkken
6,45 m
3,81 m
Balkong





Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet.





Den praktiske planløsningen gir god arealutnyttelse og skaper et luftig og sosialt oppholdsrom.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og innbydende atmosfære.






gorenje





Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





Soverommet har en praktisk utforming og gode oppbevaringsmuligheter i åpent garderobeskap med stang, hyller og skuffer.

Soverommet har en lun og behagelig atmosfære med delikate blågrå veggflater som harmonerer fint med det lyse parkettgulvet.








BOSCH







Det er heis i bygget som gir enkel adkomst til leiligheten. Leiligheten disponerer også en ekstern kjellerbod som gir gode oppbevaringsmuligheter.





Her bor du i et etablert og familievennlig boligområde med nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

Hyggelige og grønne fellesområder med lekeplass, sittebenker og gode muligheter for lek og opphold utendørs.




7-23
KIWI
mini
pris


MENY
8-22(9-20)
vitusapotek+
Europris
9-21(20)


Vollebekk skole
Hovedinngang


Vollebekk
Retning Vestli
Direction Vestli
61
KAMI
B&B

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0304/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lunden 33, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 4, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jan Henrik Skisland

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 061 590,- (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
2020

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

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
5. Etasje: BRA-i 49 m²: Entré, Bad, Stue/kjøkken, To soverom.
Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern loftsbod på ca. 6 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom, og gangen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den praktiske planløsningen gir god arealutnyttelse og skaper et luftig og sosialt oppholdsrom. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og innbydende atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken:
Pent og funksjonelt kjøkken fra 2020 med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og

oppbevaringsmuligheter, samt integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og hyggelig atmosfære, med god sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom.

Hovedsoverom:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Soverommet har en praktisk utforming og gode oppbevaringsmuligheter i åpent garderobeskap med stang, hyller og skuffer. Vinduet sørger for naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Soverom II:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to soverom. Soverom nr. 2 har en god utforming med plass til seng og øvrig ønsket møblement. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad:
Flislagt bad fra byggeår med en praktisk og funksjonell innredning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med underskap og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin, som gir en praktisk løsning i hverdagen.

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående god standard med funksjonelle løsninger og en praktisk planløsning. Boligen fremstår som pent vedlikeholdt, og det er i tilstandsrapporten kun registrert tilstandsgrad 0 (TG0) og tilstandsgrad 1 (TG1), noe som gir et positivt helhetsinntrykk av boligens tekniske tilstand. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for seksjonen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard. Selgers egenerklæringsskjema følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 20
TG2: Ingen
TG3: Ingen
TG IU: 2

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkken fra 2020 med stilren innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Videre er det ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal, samt montert automatisk vannstopper.

Bad:
Flislagt bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, samt sparklet og malt platehimling. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt servant. Gulvet har støpt betongkonstruksjon med flislagt overflate, og det er plastsluk med membran festet med klemring.

_____
Innvendig overflater:
Gulv: Innvendig gulvoverflater er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Innvendig veggoverflater av sparklet og malte plater.
Tak: Himlingsoverflater av malte betongelementer i stue/kjøkken og to soverom. Nedforet himling med sparklet og malte plater i gang.

VVS og Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling på bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Fordelingstokker for gulvvarme er montert i fordelerskap i gang.

Elektriske anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.

Diverse:
- Røykvarslere i gang og stue/kjøkken.
- Himlingshøyder er målt til ca. 2,51 m i stue/kjøkken og ca. 2,22 m i gang.

Parkering
Sameiet har egen gjesteparkering like utenfor bygningene. Plassene er merket og tilgjengelige for besøkende etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke gjort noe vesentlig siden det sto ferdig. Byttet en dusjdør og tre-fire fliser i dusjen..

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Gjennomført rens osv. av ventilasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Byttet tre-fire fliser i dusjen etter en tynn sprekk. Ble gjort under garantitiden av bad-leverandør

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)
Ja. Beskriv: Har vært oversvømmelse i noen boder i borettslaget for et par år siden, men ikke hatt noe i egen bod.

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.
Ja. Beskriv: Har vært skjeggkre i bygningene og Anticimex har vært å gjort et arbeid og følger opp. Dette ivaretas av sameiet. Siste gang styret registrerte skadedyr i gården var rotter utenfor bygningene i 2024/2025. Anticimex har gjennomført behandling, og forebyggende tiltak pågår.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt ved overtakelse i 2020.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Boligbygg fra 2020 med grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein. Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betong. Dørcalling. Personheis.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.
- Vinduer med trelags isolerglass i ett soverom, produsert i 2019.
- Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand.
- Balkongskyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2019.
- Glatte innvendige dører.

Terrasser/balkonger:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken.
- Dekke i betong.
- Rekkverk i metall.
- Rekkverkshøyde er målt til ca. 126 cm.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert (TG:IU):
Hulltaking bad:
Hulltaking er utført i gang. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Hvitevarer kjøkken:
Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap i gangen
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: bad, gang og stue/kjøkken.

Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 472,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr. 4 472,-
Herav:
Felleskostnader brøk: 3 546,-
TV/bredbånd: 434,-
Felleskostander likt: 492,-

Felleskostnadene inkluderer: Fjernvarme, TV/internett, Kommunale avgifter, Felles bygningsforsikring, Vaktmestertjenester, Trappevask
Drift og vedlikehold. Forretningsførsel, Styrehonorar

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring
Etc.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lunden 27-47, orgnr. 923745483

Om sameiet
Sameiet Lunden 27-47 er et eierseksjonssameie bestående av 177 boligseksjoner fordelt på 10 bygninger. Sameiet har organisasjonsnummer 923 745 483 og forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har felles uteområder som disponeres sammen med beboerne i Sameiet Lunden 29. Det er også et felles underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser, boder og sykkelparkering. Til hver boligseksjon hører en tildelt bod i garasjeanlegget. Parkeringsplassene er knyttet til særskilte bruksretter.

Sameiet har ordensregler som skal bidra til et godt bomiljø. Det arrangeres dugnader vår og høst, og det er tillatt med dyrehold forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. På balkonger, terrasser og fellesarealer er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill.

Sameiet har ingen registrerte felleslån. Det er verken forkjøpsrett eller krav om styregodkjenning ved eierskifte.

Planlagt og pågående vedlikehold:
Ifølge styrets årsrapport for 2025 er det gjennomført overordnede tilstandsvurderinger av bygningsmassen og

de tekniske installasjonene i sameiet. Enkelte forhold er utbedret, mens øvrige forhold følges opp gjennom løpende drift og videre vedlikeholdsplanlegging. Det er blant annet opplyst om utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegg, heiser og brannalarmanlegg, hvor årsakene er kartlagt og tiltak pågår. Videre er vedlikeholdsplaner under utarbeidelse i samarbeid med OBOS Prosjekt. Megler har forespurt styret om eventuelt planlagt vedlikehold. Styret har henvist til sameiets nettside, vibbo.no/lunden-27-47. Det er ikke mottatt ytterligere konkret informasjon fra styret om fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Enhver overføring eller bortleie av en seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 036 336. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 127 798.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet har dugnad hvert halvår i april/mai og oktober. Dugnaden er basert på frivillighet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:
1. Dyreeier må unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.
2. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Ved tvist der klager forekommer på dyrehold, så kan styret, dersom minnelig ordning mellom klager og innklaget ikke oppnås, kreve at dyret fjernes.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring (35704)
Polisenr. 2172857

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 626 kvm (Eiertomt)
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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i Lunden 33 på Risløkka, i et attraktivt og veletablert boligområde i Oslo. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Området byr på en fin kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og grønne omgivelser, med gode forbindelser til både Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Aktivitet og fritid:
Området rundt Lunden byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon. I nærområdet finnes flere parker, turveier og idrettsanlegg, med blant annet Lunden park og Økernbråten balløkke i kort avstand fra boligen. Lunden park har blant annet grusbane, fotballmål, lekeapparater og benker. For den turglade er det fine tur- og sykkelmuligheter i området, med forbindelser videre mot Bjerkedalen, langs Alnaelva og inn mot Lillomarka. Her finnes gode muligheter for både korte hverdagslige turer og lengre utflukter til fots eller på sykkel. Det er også kort vei til flere treningssentre og ulike aktivitetstilbud. I tillegg gir nærheten til Løren, Økern og Bjerke et godt utvalg av parker, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter. For den som ønsker større grøntområder, er både marka og flere av Oslos populære rekreasjonsområder lett tilgjengelige.

Servicetilbud:
Det er et godt utvalg av servicetilbud i nærområdet, med det meste du trenger i hverdagen innen kort avstand.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet MENY og Rema 1000, begge få minutters gange fra boligen. I tilknytning til MENY finnes også apotek og Europris. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Linderud Senter i kort avstand. Her finner du et variert tilbud innen blant annet handel, helse og velvære. Også på Løren finnes flere butikker, serveringssteder og servicetilbud, slik at du har et godt utvalg av tilbud i nærområdet.

Skoler og barnehager:
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Boligen sokner til Vollebekk skole (1.-10. trinn), som ligger i kort avstand fra eiendommen. Skolen har både barne- og ungdomstrinn, noe som gir en praktisk skolehverdag gjennom hele grunnskoleløpet. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, som gir gode valgmuligheter for familier med små barn. For elever i videregående skole finnes blant annet Bjerke videregående skole og Kuben videregående skole innen rekkevidde. For høyere utdanning er det gode forbindelser til blant annet Handelshøyskolen BI i Nydalen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Dette gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier og studenter.

Offentlig kommunikasjon:
Det er svært gode kollektivforbindelser fra området. Vollebekk T-banestasjon ligger kun ca. fem minutters gange fra boligen, og her går linje 4 og 5 med hyppige avganger. T-banen tar deg til Jernbanetorget på rundt 14 minutter, og videre til øvrige deler av Oslo. Det er også flere bussholdeplasser i nærområdet, blant annet ved Vollebekk og Linne hotell, med forbindelser til blant annet Nydalen, Bjerke, Tveita og Tonsenhagen. Alna stasjon ligger ca. 16 minutters gange unna og betjenes av L1-toget mellom Spikkestad og Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest foroppføring av åtte boligblokket datert, 29.01.2021.

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.

Dagens rominndeling av leiligheten samsvarer med godkjente byggetegninger.

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 boligbebyggelse etter S-4862, datert 11.11.2015. LUNDEN 23 - 25, VOLLEBEKK Detaljregulering for gnr. 123 bnr. 4, 19, 87 og del av 678. Området er også regulert etter S-1555.

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/

Pågående byggesaker i området:
Vollebekkveien 4 A-H - oppføring av boligblokk - Hus A-D - Felt D1
Saksnummer: 2025/09328 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201806974
Status: Under behandling

Vollebekkveien 2 A-G - midtveien 58 - 60 - Oppføring av boligblokk - Hus 4 og 5 med felles underjordisk garasjeanlegg
Saksnummer: 2025/08982 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202115958
Status: Under behandling

Brobekkveien 54 - oppføring av bolig og næringsbygg - Vollebekk A2
Saksnummer: 2025/08267 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460931
Status: Under behandling

Brobekkveien 58 - 60 - oppføring av bolig- og næringsbygg
Saksnummer: 2025/04186 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202108797
Status: Under behandling

Midtveien 57 - 71 - Oppføring av boligbygg - Brobekkveien - Felt C2a
Saksnummer: 2025/09382 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201709528
Status: Under behandling

Brobekkveien 23 - oppføring av garasje - Fasadeendring

tomannsbolig
Saksnummer: 2025/08050 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201404759
Status: Under behandling

Brobekkveien 19 - ombygging og fasadeendringer tomannsbolig
Saksnummer: 2026/09986 - Byggesak
Mottatt sak: 07.09.2026
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201300910
Status: Under behandling

Hans Møller Gasmanns vei 3 - oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller og utomhusarealer
Saksnummer: 2025/10761 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318724
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering - Refstadveien øst
Saksnummer: 2026/06290 - Plansak
Mottatt sak: 02.06.2026
Status: Under behandling

Brobekkveien 62 C og 62 D - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201706524 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.04.2017, Avsluttet: 16.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06844
Status: Saken er avsluttet

Statsråd Mathiesens vei 25 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av Bjerke videregående skole
Saksnummer: 202555539 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.06.2025, Avsluttet: 27.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06518
Status: Saken er avsluttet

Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201707919 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.05.2017, Avsluttet: 16.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06712
Status: Saken er avsluttet

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

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

301/123/4/124:

04.09.1930 - Dokumentnr: 900904 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900919 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1946 - Dokumentnr: 900063 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1961 - Dokumentnr: 10993 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG
KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1961 - Dokumentnr: 14913 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG
KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1964 - Dokumentnr: 16022 - Erklæring/avtale
ANG. MAKESKIFTE MELLOM D.E. OG BNR 678 M.FL. BEST.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1964 - Dokumentnr: 16024 - Erklæring/avtale
VEDR MAKESKIFTE AV NÆRMERE ANGITTE AREALER
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1965 - Dokumentnr: 10332 - Erklæring/avtale
TILL TIL UTSKILLELSE OG BEBYGGELSE M.V.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1965 - Dokumentnr: 16946 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1966 - Dokumentnr: 10456 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG
KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1967 - Dokumentnr: 474 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG
KLOAKKVESEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1967 - Dokumentnr: 7094 - Erklæring/avtale
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1983 - Dokumentnr: 3950 - Erklæring/avtale
VEDR FELLES SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2016 - Dokumentnr: 924705 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om kabelanlegg med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1697223 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3508
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2018 - Dokumentnr: 1702417 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1405
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 63 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1097381 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til drift og vedlikehold på hverandres eiendommer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2019 - Dokumentnr: 1162200 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/12351

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave (Veiledende 26.900,-) kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Veiledende 19.900,-) kr. 6 990,-
Visningshonorar uavhengig av antall visninger. Maks 3500. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotografering (Direktefaktuerer oppdragsgiver) kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport (Direktefakturerer oppdragsgiver) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 165,- 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. 3 625,-.

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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lunden 33

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	21 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.7 km
Kuben videregående skole	22 min

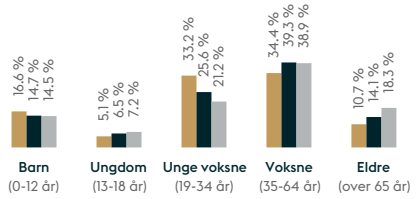
Offentlig transport

Linne hotell Linje 60	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.2 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	3 min 0.3 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	4 min 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 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

Vollebekkveien skole	2 min
Økernbråten balløkke	6 min
SATS Linderud	14 min
Fitness24Seven Bjerke	14 min

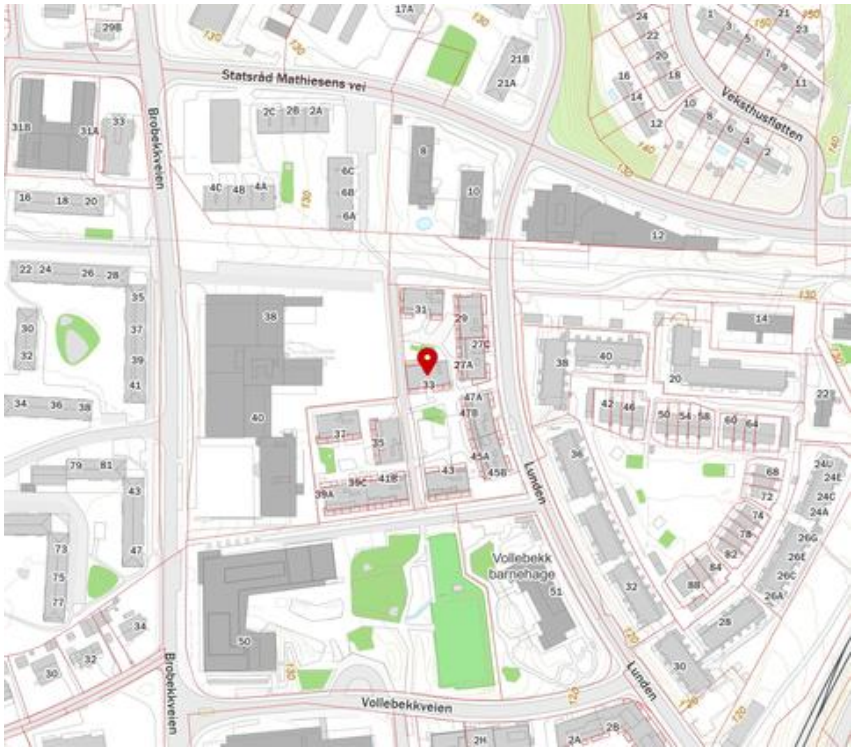
«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— 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

Lunden 33, 0598 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 29. juli 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 6. august 2026
Referanse:	13934

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
5. etasje	65			9	
Sum	**65**	**6**	**0**	**9**	**0**
Sum BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jan Henrik Skisland
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Jan Henrik Skisland

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 123 Bnr: 4 Snr: 110
Tomteareal:	8626.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Jan Henrik Skisland
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2020

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Felles varmtvann.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Bad er fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon foreligger:
- Teknisk godkjenning for prefabrikkert baderomskabin.
- FDV.
- Ferdigattest.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast med membran klemt i sluk med klemring.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate med underlimt servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er utført i gang. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Samsvarserklæring signert 20.08.2019 er fremvist for følgende arbeider: Komplett el-anlegg.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Røykvarslere i gang og stue/kjøkken.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling på bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: bad, gang og stue/kjøkken.
Fordelingstokker for gulvvarme er montert i fordelerskap i gang.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken.
Dekke i betong.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 126 cm.

Antall kvadratmeter
9

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.
Vinduer med trelags isolerglass i ett soverom, produsert i 2019.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand.
Balkongskyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal. Automatisk vannstopper er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2020

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig gulvoverflater er belagt med trestavs parkett.
Vurdering:	Det er observert enkle merker i gulv. Merkene er å anse som normal bruksslitasje og gulvets gis tilstandsgrad 1.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig veggoverflater av sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	himlingsoverflater av malte betongelementer i stue/kjøkken og to soverom. Nedforet himling med sparklet og malte plater i gang. Himlingshøyder er målt til ca. 2,51 m i stue/kjøkken og ca. 2,22 m i gang.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Åpent garderobeskap med stang, hyller og skuffer i ett soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 2020, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger er innhentet. Tegningene er datert 28.12.2016
Vurdering:	Det er registrert et avvik fra godkjente plantegninger og dagens planløsning. Leiligheten er opprinnelig bygget med en bod på et soverom, dagens planløsning er vegg mellom bod fjernet og bod og soverom er slått sammen.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest. Det er fremvist FDV dokumentasjon på benyttede produkter i boligen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.
Vurdering:	iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	29-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	05-08-2026	Eiers egenerklæring signert 25.07.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	06-08-2026		Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Henrik Skisland	9578-5993-4-3510298	2026-07-25 11:08:44

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
25. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0304/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lunden 33, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Henrik Skisland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: 86884363
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe vesentlig siden det sto ferdig. Byttet en dusjdør og tre-fire fliser i dusjen..

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

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

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: Gjennomført rens osv. av ventilasjon.

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

Nei

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: Byttet tre-fire fliser i dusjen etter en tynn sprekk. Ble gjort under garantitiden av bad-leverandør.

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)

Ja

Beskriv: Har vært oversvømmelse i noen boder i borettslaget for et par år siden, men ikke hatt noe i egen bod.

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært skjeggkre i bygningene og Anticimex har vært å gjort et arbeid og følger opp. Dette ivaretas av sameiet. Siste gang styret registrerte skadedyr i gården var rotter utenfor bygningene i 2024/2025. Anticimex har gjennomført behandling, og forebyggende tiltak pågår.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt ved overtakelse i 2020.

---

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

---

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: 14-0304/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Henrik Skisland	**2026-07-25**

Identifikasjon

Jan Henrik Skisland

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

enova

Energiattest



Adresse **Lunden 33, 0598 OSLO**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317450**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300649175**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **124**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 515 kWh**

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0304/26 . Vår ref.: 6990-1-124 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lunden 27-47
Organisasjonsnr:	923745483
Seksjonseier:	Skisland, Jan Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	124
Adresse:	Lunden 33, 0598 OSLO
Seksjonsnummer:	124
Gnr.	123
Bnr.	4

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 472,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk	3 546,00	
TV/bredbånd	434,00	
Felleskostander likt	492,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	561,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 955,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan-Cato Haaland Hovde, e-post: selunden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Lunden 27-47

Vedtatt ved seksjonering 03.10.2019

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.03.2021

Organisasjonsnr: 923 745 483

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

2.1 Sameiet og seksjonene

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

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

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

2.2 Garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

2.3 Uteareal

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

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

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Fellesareal

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

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

4.3. Garasjeanlegg

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

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

10.1 Seksjonseiernes erstatningsansvar

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

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

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

10.2 Sameiets erstatningsansvar

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

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

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

10.3 Omfanget av eventuelt erstatningsansvar

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

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

§ 19

Generelle plikter

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

§ 20

Parkering

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

ooOoo

VEDTEKTER

FOR
GARASJESAMEIET LUNDEN 25-45

Vedtatt ved stiftelse

Innledende bestemmelser

§ 1
Navn og formål

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

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

§ 2
Hva Garasjesameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

Faktisk og rettslig råderett

§ 3
Rett til bruk

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

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

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

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

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

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger.

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

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

§ 4
Ladning av El-/hybrid biler

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

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

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

§ 5
Rettslig råderett

Boder

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

Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

Styre, forvaltning og organisasjon

§ 6
Ordinært sameiermøte

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

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

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

Det kreves enstemmighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

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

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

§ 9
Styre

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

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

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

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

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

§ 10
Ansvar utad

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

Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget

§ 11
Vedlikehold og drift

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

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

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

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

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

§ 12
Ombygging eller andre større endringer

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

§ 13
Kostnadsfordeling

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

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

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

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

§ 14
Forsikring

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

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

§ 15
Ordensregler

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

Annet

§ 16
Sameieloven

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

§ 17
Midlertidige bestemmelser

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

***

Ordensregler for sameiet Lunden 27-47.

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
● På hverdager klokken 08:00–19:00.
● Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

● At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at:
- vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

● Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

● Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

● At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
● At terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det er heller ikke tillatt å oppbevare søppel/avfall utenfor inngangsdør eller i trappeoppgang.

● Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt, snø, is og liknende slik at overvann ikke trenger inn i bygget. Oppståtte skader av slik forsvømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

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

● Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

● Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

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

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

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Det arrangeres dugnad hvert halvår henholdsvis medio oktober og april/mai. Dugnaden er basert på frivillighet.
Dersom oppmøte er lavt og styret må leie inn ekstern hjelp for å få utført det arbeidet som kreves for å vedlikeholde eiendommen, vil dette medføre økte

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

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

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

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

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

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

Felles dører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LUNDEN 27-47

Organisasjonsnummer: 923745483
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 10:00 til 21. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bredbånd/TV

Fremmet av: Hamza Ali Ahmad

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

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

Styrets innstilling
Bakgrunn

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Valgfri TV og en felles avtale på internett som "alle" bruker. Hensikten er å få lavere kostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Cato Hovde (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Cato Hovde

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Botheim (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Botheim
Teddy Andreas Dammen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6990
SAMEIET LUNDEN 27-47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 27-47

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6990

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LUNDEN 27-47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

Sak 6

Bredbånd/TV

Forslag fremmet av:
Hamza Ali Ahmad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Bakgrunn

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Cato Hovde

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

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Botheim

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

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

- Teddy Andreas Dammen

  Min samboer Ingrid og jeg tok over leiligheten 15.03 og vi ser virkelig frem til å flytte inn i vårt nye hjem. Hun bor litt lengre nede på Vollebekk per i dag så vi er svært godt kjent i nærområdet. Selv flytter jeg inn fra Larvik med min 15 år gamle sønn, som skal begynne på videregående på Etterstad i August.
  Jeg er 44 år gammel og jobber som IT-rådgiver i et teknologiselskap som heter Atea. Hovedkontoret vårt ligger nede på Hasle så det blir en smal sak for meg å bytte fra Vestfoldkontoret. Dette er en jobb som er veldig fleksibel med tanke på arbeidstid og jeg jobber en del hjemmefra.
  Før jeg begynte i Atea jobbet jeg i nesten 20 år som lydtekniker og/eller produsent på turné. Jeg freelancer i kulturlivet fremdeles når det passer og gleder meg således til å ha kortere reisevei, da mye av dette arbeidet er i Oslo. Det å potensielt kunne delta i arbeidet i styret i vårt nye sameie ville betydd mye for meg. Jeg er en som liker å ta i et tak og ikke minst så er jeg veldig sosial og håper at et slikt verv ville gi meg sjansen til å bli bedre og raskere kjent med så mange som mulig av våre nye naboer.

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

Beboerkommunikasjon

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

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

Styret svarer normalt innen få dager, ofte samme dag.

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

Økonomi og felleskostnader

Økningen i felleskostnader har styrket sameiets egenkapital.

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

Drift og vaktmestertjenester

Samarbeidet med Vaktmester Andersen er videreført.
Vaktmester håndterer mindre feil selvstendig og innhenter fagkyndig bistand ved behov.
Dette har bidratt til mer effektiv bruk av styrets tid.
Grøntavtalen er videreført med gjennomgang av uteområder to ganger årlig.
Brøyteplan er oppdatert.

HMS og dugnad

Årlig HMS-runde er gjennomført med oppfølging av avvik.
Inspeksjon av lekeplasser er utført. Avvik utbedret.
To dugnader er gjennomført med svært godt oppmøte.

Salg av parkeringsplass

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

Garantiutløp og tilstandsvurdering

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

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

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

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

Tekniske anlegg

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

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

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

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

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

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

Ytre forhold og prosjekter

Økende utfordringer med rotter, tiltak igangsatt.
Flere tilfeller av kre (skjeggkre og sølvkre), tiltak igangsatt.

Sikkerhet

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

Engasjement i sameiet

Styret oppfordrer beboere til å bidra med initiativ og aktiviteter.

Sameiet kan støtte tiltak økonomisk.

Sammendrag – Regnskap 2025 og budsjett 2026

Sameiet Lunden 27–47

Regnskap 2025

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

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

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

Budsjett 2026

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 27-47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 27-47.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 4FUBF-N3VWT-IWSE8-GGXL3-SSCAE-JK0ZE

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.03.2026
Styret i Sameiet Lunden 27-47

Jan-Cato Haaland Hovde /s/

Alma Vesnic /s/ *Astrid Botheim /s/*

Imran Tariq Mahmood /s/ *Linn Isabel Eielsen /s/*

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 641
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 641**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 531
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 531**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 300**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 21.04.26
Selskapsnummer: 6990 **Selskapsnavn:** SAMEIET LUNDEN 27-47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Bredbånd/TV

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Cato Hovde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Astrid Botheim
- [ ] Teddy Andreas Dammen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.06.2026
Kunde: Albertine Elizabeth Tønsberg
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535503
Deres ref: 41553/ ALTN@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 4.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 4.

GNR. 123 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.2019.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9499 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

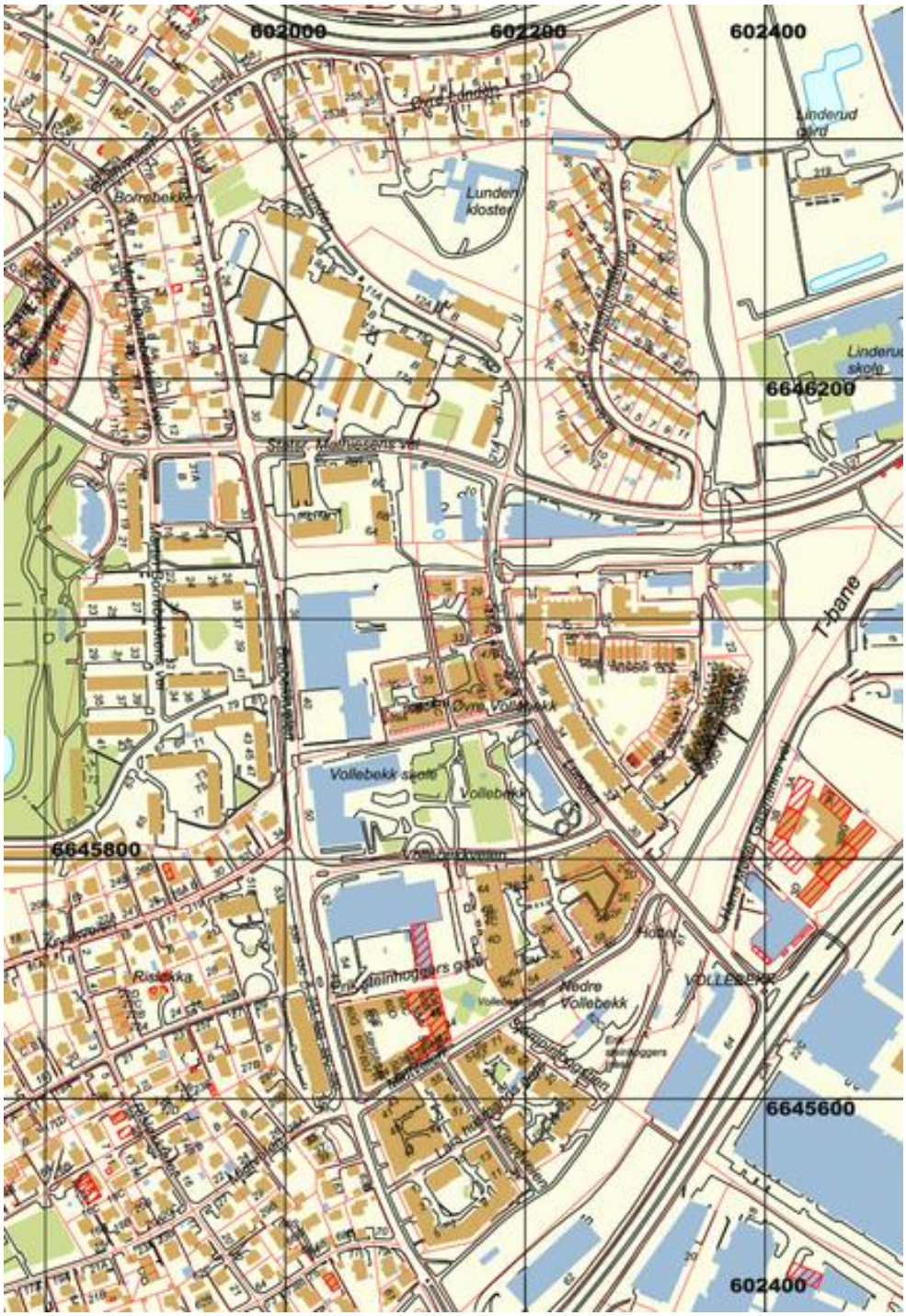
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

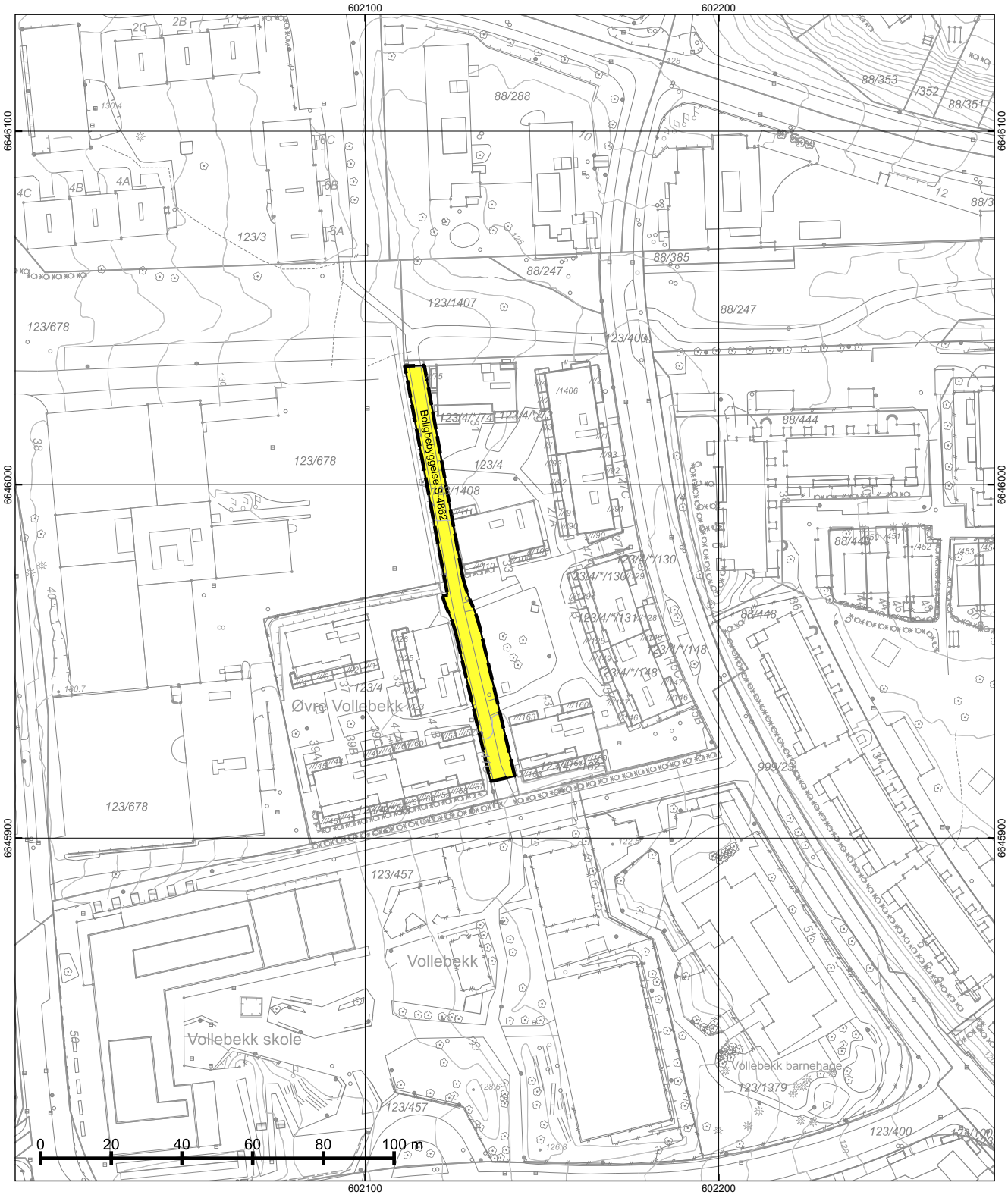
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


602000
602200
602400
6646200
6645800
6645600
602400
Lunden kloster
Bomsbekken
Linderud gård
Linderud skole
T-bane
Vollebekk senter
Vollebekk
Nedre Vollebekk
Risebekk
Hagan
VOLLEBEKK
Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

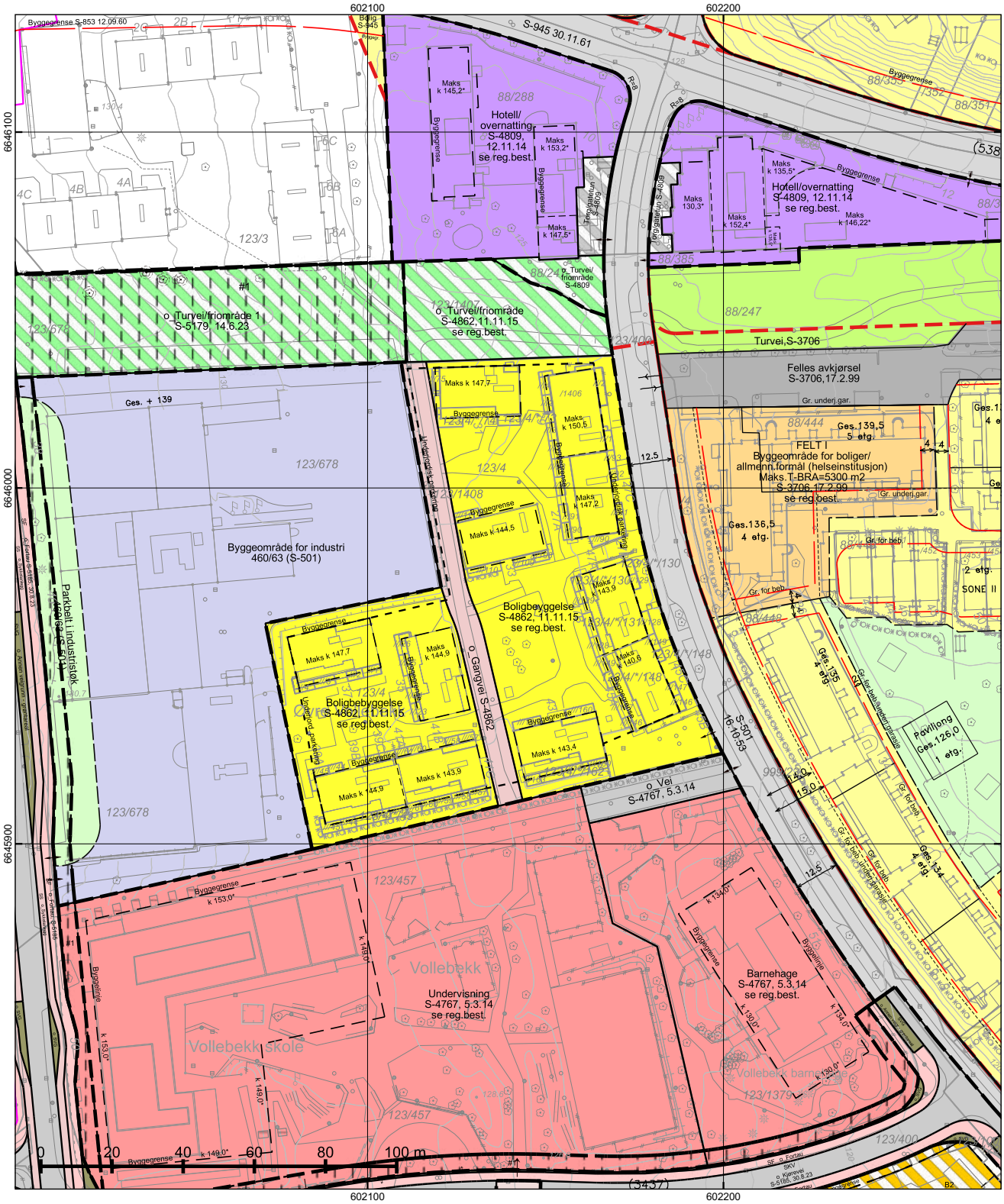
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159737/ 86535503
Deres ref.:
Adresse: Lunden 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/4

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

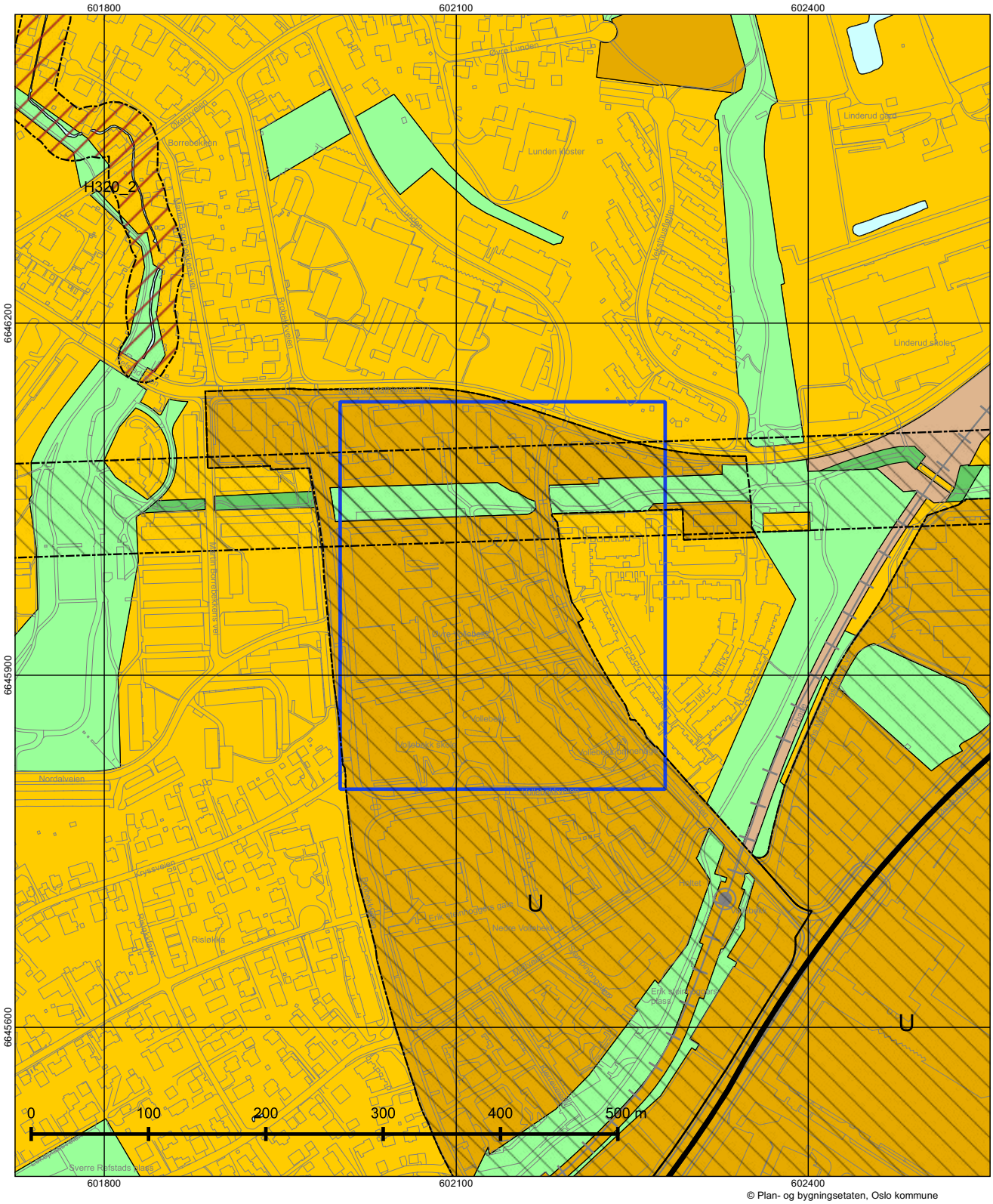
PlottID/Best.nr: 159737/ 86535503
Deres ref.:
Adresse: Lunden 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/4

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: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159737/86535503
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.

Oslo

S-4862

LUNDEN 23 - 25, VOLLEBEKK Detaljregulering for gnr. 123 bnr. 4, 19, 87 og del av 678.

Vedtaksdato: 11.11.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201205882

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201205882

Dokumentet består av 4 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LUNDEN 23-25, VOLLEBEKK
GNR. 123, BNR. 4, 19, 87 OG DEL AV 678

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2 – 201205882, datert 25.02.2014 og revidert 21.01.2015.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1:
Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

Vertikalnivå 2:
Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangvei
Grønnstruktur – Turvei/friområde

§ 3 *Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse*

3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 17 100 m^2 BRA for planområdet samlet.
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass.
Parkeringskjeller og boder under bakken regnes ikke med i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg på inntil 15 % av takflaten.
Balkonger kan krage utenfor fasadeliv med maksimum 1,5 meter og byggegrense med maksimum 1 meter.
Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense og vertikalnivå 1 som vist på plankartet.
Dekke over p-kjeller skal ha høyder som gjør at gangvei får stigning med universell utforming.

3.3 Utforming
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Ved prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg skal det legges vekt på kvalitativ god og helhetlig utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelser og terreng.
Leiligheter skal ikke ha ensidig orientering mot nord, øst eller nordøst. Det tillates ikke altanganger.
Det tillates ikke synlig garasjekjeller mot sør og mot Lunden, unntatt ved garasjenedkjørsel.

Mot Lunden skal del av leiligheter etableres i underetasje.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig med leke- og oppholdsarealer og trebeplantning.
Minimum 40 % av uteareal over garasjekjeller skal ha minimum 0,8 meter jordsmonn for trær.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen for planområdet skal være:
Maksimum 40 % leiligheter med 35–50 m^2 BRA
Minimum 30 % leiligheter med 50–80 m^2 BRA
Minimum 30 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
Leiligheter som er mindre enn 35 m^2 tillates ikke.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre 20 % av m^2 BRA bolig for bebyggelse og anlegg samlet.
- Andel av MFUA på terreng eller lokk skal være min. 75 %.
- Minimum 80 % av MFUA på terreng/lokk skal ha en utforming som egner seg for plasskrevende fysisk aktivitet og lek.

§ 4 *Avkjørsel*
Avkjørsel skal plasseres som vist med piler på plankartet.

§ 5 *Parkering*
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo for den tette byen, hvorav maksimalt 10 kan anordnes på terreng. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 6 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangvei*
Gangveien skal være offentlig.
Det tillates garasjekjeller under gangveien som vist i vertikalnivå 1.
Gangveien skal opparbeides med gangsone med fast belegg i minimum 3 meters bredde. Det skal beplantes og det tillates murer og benker innenfor reguleringsbredden. Det skal avsettes areal for snøopplag. Det skal tilrettelegges for kabelfremføring.

§ 7 *Grønnstruktur – turvei/ friområde*
Turvei/friområde skal være offentlig, og skal opparbeides parkmessig med trær. Det skal opparbeides gangvei som del av turvei D6. Denne skal også forbindes med regulert gangvei i planområdet. Kraftlinje tillates gravet ned.

§ 8 *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utforming av gangvei skal inngå i utomhusplanen.
Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, oppholdsarealer, kjøreareal er, overvannstiltak, sykkelparkering og parkering, renovasjon og oppstilling for redningskjøretøy.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 *Støy*
Uteareal langs Lunden kan ha støynivå i gul sone. Øvrig uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet ha et støynivå som tilfredsstiller anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442 / 2012, eller retningslinjer som erstatter denne. Alle leiligheter skal ha en stille side.

§ 10 *Overvann*
Lokal overvannshåndtering skal legge til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.
I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

§ 11 *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 12 *Rekkefølgebestemmelser*
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor planområdet skal offentlig gangvei gjennom planområdet være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.
- Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal nedgraving av del av høyspentlinjen i trasé for turvei D6, mellom Linderud transformatorstasjon og Bjerkedalen park, være sikret.
- Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien undergangen ved Veksthusfløtten være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal oppgradering av Lunden fra Statsråd Mathiesens vei frem til avkjørsel til Vollebekk skole (nord-østlige hjørne) være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.11.2015 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 16.11.2015

Une B. Skoe

Une Brita Skoe, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

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

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

Ferdigattest - Lunden 29 - 47

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

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

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 29.01.2018 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

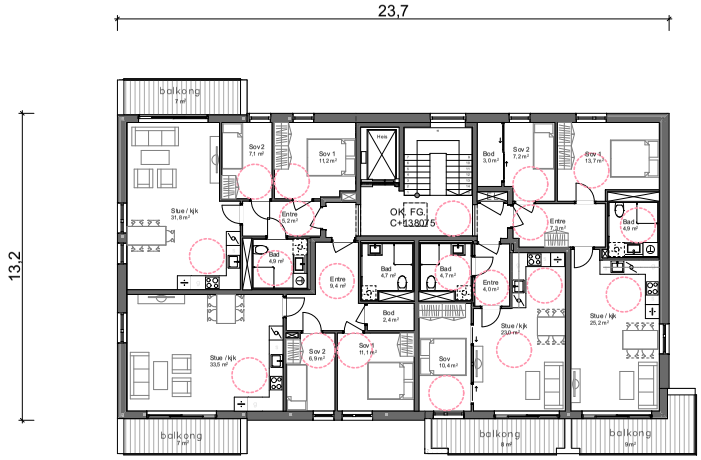
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Espen Hofsvang - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
ATTIVO BOLIG LUNDEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO

Hus H - Plan 5. Etasje



BRA: 281 m²
BTA: 310 m²

N

Prosjektnavn: Lunden 25	Utarbeidet av: ARK. FOSSE OG AASEN AS - Drammensveien 126 A, 0277 Oslo	Navn på tegning: Hus H - Plan 5. Etasje				Type status: Rammesøknad					Rev.:
Eiendom: Lunden 23-25, 0598 Oslo Gnr./bnr.: 123/4, 123/19 og 123/87	Tiltakshaver: Lunden 25 AS	Saksnr.: 1646	Sign.: RN	Kontr.: SDL	Godkj.:	Tegn.nr.: A-H-205	B	Endret planløsning	19.10.18	KH	SDL	B
		Fag: A	Format: A3	Dato: 28.12.2016	Mål: 1:200		A	Bygning speilet	07.03.17	RN	SDL	
							Rev.:	Rev. gjelder:	Dato	Sign.	Ktr.	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1097381 Tinglyst: 19.09.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201816461-9

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 123/4, 1405, 1406

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 123 bnr. 1405 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lunden over gnr. 123 bnr. 4 i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesak 201700011.

2. FELLESAREAL (PARKERING M.M.):
   Gnr. 123 bnr. 1405 skal være til felles bruk for gnr. 123 bnr. 4 og gnr. 123 bnr. 1406.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 123 bnr. 4 skal ha bruksrett til 118 plasser til biloppstilling på gnr. 123 bnr. 1405.

   Gnr. 123 bnr. 1406 skal ha bruksrett til 8 plasser til biloppstilling på gnr. 123 bnr. 1405.

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 123 bnr. 4 skal ha bruksrett 450 sykkelplasser på gnr. 123 bnr. 1405.

   Gnr. 123 bnr. 1406 skal ha bruksrett til 63 sykkelplasser, beliggende på gnr. 123 bnr. 4 og gnr. 123 bnr. 1405.

5. BODER:
   Gnr. 123 bnr. 4 skal ha bruksrett til 186 boder på gnr. 123 bnr. 1405.

   Gnr. 123 bnr. 1406 skal ha bruksrett til 30 boder på gnr. 123 nr. 1405.

6. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 123 bnr. 1406 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 123 bnr. 4 som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201700011.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 123 bnr. 4, gnr. 123 bnr. 1405 og gnr. 123 bnr. 1406 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 123 bnr. 4 og gnr. 123 bnr. 1406 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 123 bnr. 1405 (grunneier).

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 123 bnr. 4 og gnr. 123 bnr. 1406 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Lunden. *)

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
123	**4, 1405, 1406**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
123/4, 1405, 1406:

Oslo 18.6.2019

JON KRISTIAN LUNKE ⊛
SØREN KNUDSEN
998281504

Sted | Dato | Attivo Bolig Lunden AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

⊛ Påført av Plan- og bygningsetaten etter avtale med Espen Strand i Attivo

16/9-19

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: 16/9-19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Dato: 17.09.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201816461-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Pål Sandnes	Arkivkode: 523

Adresse: LUNDEN 37 **Eiendom:** 123/4/0/0
Søker: ATTIVO BOLIG LUNDEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO
Saken gjelder: Deling 12-uker

Oversending til tinglysing - Lunden 37

Mangler i deres brev ref 1422165 er rettet.

*) Vedr. pkt. 9 i rettighetserklæringen presiseres det at det er ment å være en gjensidig rett til drift og vedlikehold på hverandres eiendom for 123/4 og 123/1406.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for eiendomsmåling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2019 av:

Pål Sandnes - saksbehandler

Rett kopi bekreftes

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.09.19

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602592839
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998281504	ATTIVO BOLIG LUNDEN AS		Parkveien 53B, 0256 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	123	4

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	1	80 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	2	35 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	3	48 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	4	64 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	5	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	6	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	7	40 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	8	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	9	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	10	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	11	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	12	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	13	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	14	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	15	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	16	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	17	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	18	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	19	44 / 12351	Boligseksjon		Nei

Dokn: 1162200 Tinglyst: 03.10.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	20	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	21	94 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	22	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	23	80 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	24	35 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	25	48 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	26	64 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	27	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	28	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	29	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	30	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	31	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	32	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	33	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	34	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	35	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	36	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	37	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	38	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	39	94 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	40	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	41	116 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	42	100 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	43	35 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	44	92 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	45	94 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	46	42 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	47	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	48	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	49	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	50	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	51	83 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	52	47 / 12351	Boligseksjon		Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	53	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	54	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	55	93 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	56	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	57	116 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	58	100 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	59	35 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	60	92 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	61	92 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	62	42 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	63	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	64	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	65	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	66	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	67	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	68	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	69	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	70	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	71	93 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	72	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	73	70 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	74	88 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	75	70 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	76	70 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	77	106 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	78	68 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	79	70 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	80	106 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	81	68 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	82	70 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	83	106 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	84	68 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	85	70 / 12351	Boligseksjon		Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	86	106 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	87	68 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	88	102 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	89	103 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	90	82 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	91	101 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	92	86 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	93	99 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	94	92 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	95	69 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	96	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	97	92 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	98	69 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	99	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	100	92 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	101	69 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	102	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	103	92 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	104	69 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	105	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	106	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	107	94 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	108	64 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	109	44 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	110	57 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	111	65 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	112	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	113	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	114	71 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	115	62 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	116	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	117	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	118	71 / 12351	Boligseksjon		Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	119	62 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	120	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	121	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	122	71 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	123	62 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	124	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	125	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	126	71 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	127	62 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	128	107 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	129	80 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	130	74 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	131	81 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	132	77 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	133	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	134	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	135	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	136	77 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	137	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	138	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	139	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	140	77 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	141	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	142	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	143	64 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	144	88 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	145	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	146	78 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	147	101 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	148	84 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	149	94 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	150	65 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	151	44 / 12351	Boligseksjon		Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1162200/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	4	0	152	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	153	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	154	65 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	155	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	156	47 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	157	84 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	158	97 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	159	95 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	160	77 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	161	48 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	162	44 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	163	65 / 12351	Boligseksjon		Ja
0301	123	4	0	164	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	165	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	166	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	167	65 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	168	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	169	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	170	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	171	65 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	172	85 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	173	48 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	174	44 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	175	65 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	176	94 / 12351	Boligseksjon		Nei
0301	123	4	0	177	97 / 12351	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21.06.19

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 901 30 575
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Benedicte Fjelltveit

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Attivo Bolig Lunden AS	998281504	es@attivo.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Parkveien 53b	0256	Oslo	46628218

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	123	4	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998281504	Attivo Bolig Lunden AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	80	G	13	B	85		25	B	48	G	37	B	44		49	B	44	
2	B	35	G	14	B	47		26	B	64	G	38	B	64		50	B	64	
3	B	48	G	15	B	44		27	B	85		39	B	94		51	B	83	
4	B	64	G	16	B	64		28	B	47		40	B	97		52	B	47	
5	B	85		17	B	85		29	B	44		41	B	116	G	53	B	44	
6	B	47		18	B	47		30	B	64		42	B	100	G	54	B	64	
7	B	40		19	B	44		31	B	85		43	B	35	G	55	B	93	
8	B	64		20	B	64		32	B	47		44	B	92	G	56	B	97	
9	B	85		21	B	94		33	B	44		45	B	94	G	57	B	116	G
10	B	47		22	B	97		34	B	64		46	B	42		58	B	100	G
11	B	44		23	B	80	G	35	B	85		47	B	84		59	B	35	G
12	B	64		24	B	35	G	36	B	47		48	B	47		60	B	92	G
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
11.06.2019		Jon Kristian Lunke
11.06.2019		Søren Knudsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	123	4	

Dato	Underskrift	Stempel
24.6.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

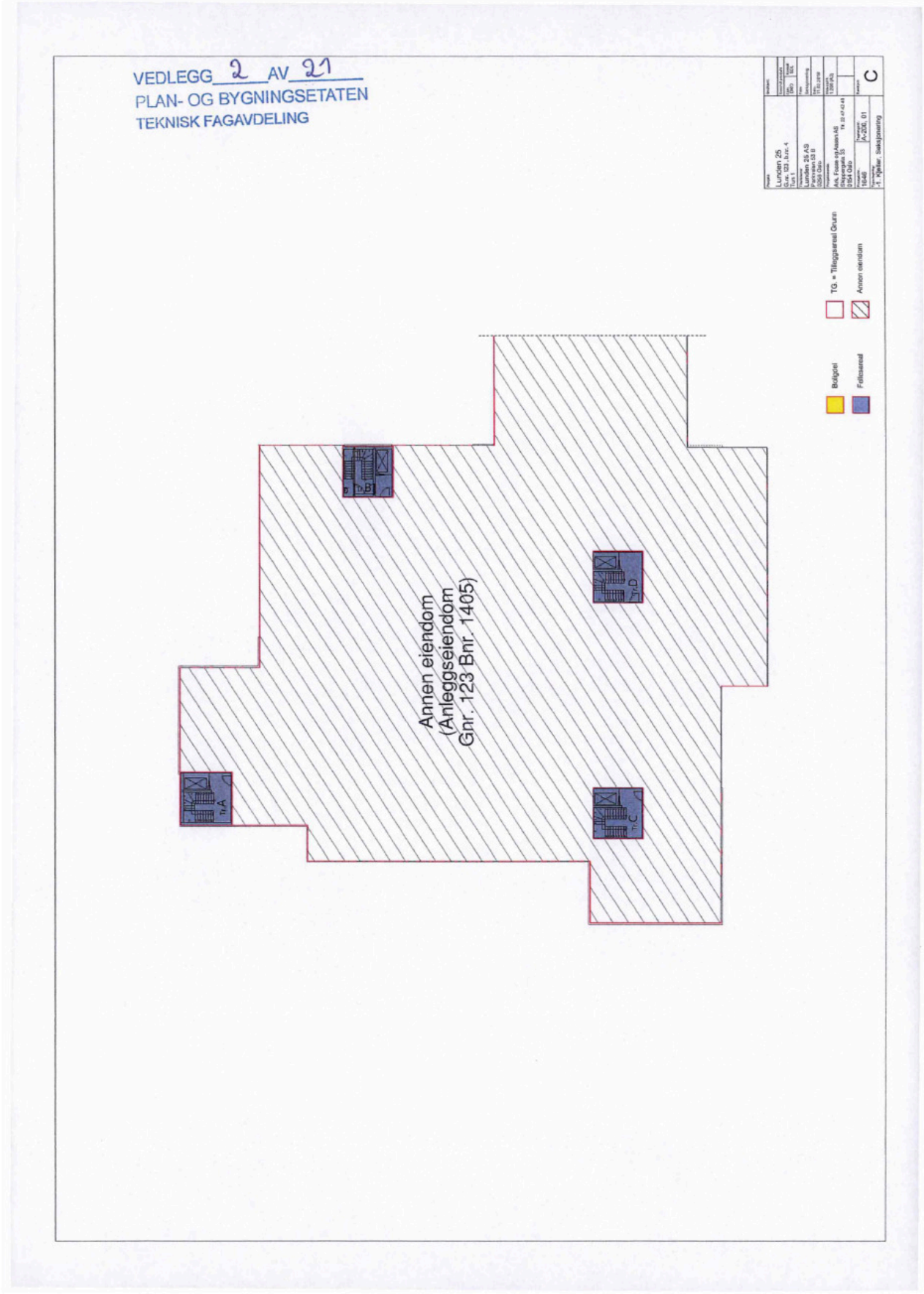
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	92	G	85	B	70		109	B	44	G	133	B	48		157	B	84	
62	B	42		86	B	106		110	B	57	G	134	B	44		158	B	97	
63	B	84		87	B	68		111	B	65	G	135	B	64		159	B	95	
64	B	47		88	B	102		112	B	64		136	B	77		160	B	77	G
65	B	44		89	B	103		113	B	44		137	B	48		161	B	48	G
66	B	64		90	B	82	G	114	B	71		138	B	44		162	B	44	G
67	B	84		91	B	101	G	115	B	62		139	B	64		163	B	65	G
68	B	47		92	B	86	G	116	B	64		140	B	77		164	B	85	
69	B	44		93	B	99	G	117	B	44		141	B	48		165	B	48	
70	B	64		94	B	92		118	B	71		142	B	44		166	B	44	
71	B	93		95	B	69		119	B	62		143	B	64		167	B	65	
72	B	97		96	B	84		120	B	64		144	B	88		168	B	85	
73	B	70	G	97	B	92		121	B	44		145	B	97		169	B	48	
74	B	88	G	98	B	69		122	B	71		146	B	78	G	170	B	44	
75	B	70	G	99	B	84		123	B	62		147	B	101	G	171	B	65	
76	B	70		100	B	92		124	B	64		148	B	84	G	172	B	85	
77	B	106		101	B	69		125	B	44		149	B	94	G	173	B	48	
78	B	68		102	B	84		126	B	71		150	B	65		174	B	44	
79	B	70		103	B	92		127	B	62		151	B	44		175	B	65	
80	B	106		104	B	69		128	B	107	G	152	B	47		176	B	94	
81	B	68		105	B	84		129	B	80	G	153	B	84		177	B	97	
82	B	70		106	B	97		130	B	74	G	154	B	65		178			
83	B	106		107	B	94		131	B	81	G	155	B	44		179			
84	B	68		108	B	64	G	132	B	77		156	B	47		180			
Sum tellere:		12351				Nevner =		12351											

Dato	Innsenderens underskrift
11.06.2019	ESPEN SYMAN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4


VEDLEGG 1 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
201904430-25
Landmålingskart 3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Målestokk 1:750
Copyright: Plan- og bygningsetaten
X 6646050
X 6645975
X 6645900
Y 602100
Y 602175
123/1406
ANNEN EIEND.
123/4
Fellesareal
Lunden
123/4 Fellesareal


VEDLEGG 2 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Lunden 25
Lunden 25 AS
C
TG. = Tilleggsareal Grunn
Annen eiendom
Boligdel
Fellesareal
Tr.B
Tr.D
Tr.C
Tr.A
Annen eiendom
(Anleggseiendom
Gnr. 123 Bnr. 1405)

VEDLEGG 3 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

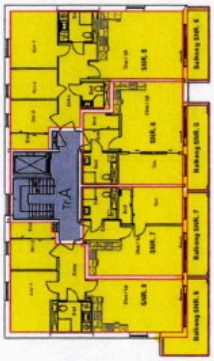


VEDLEGG 4 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

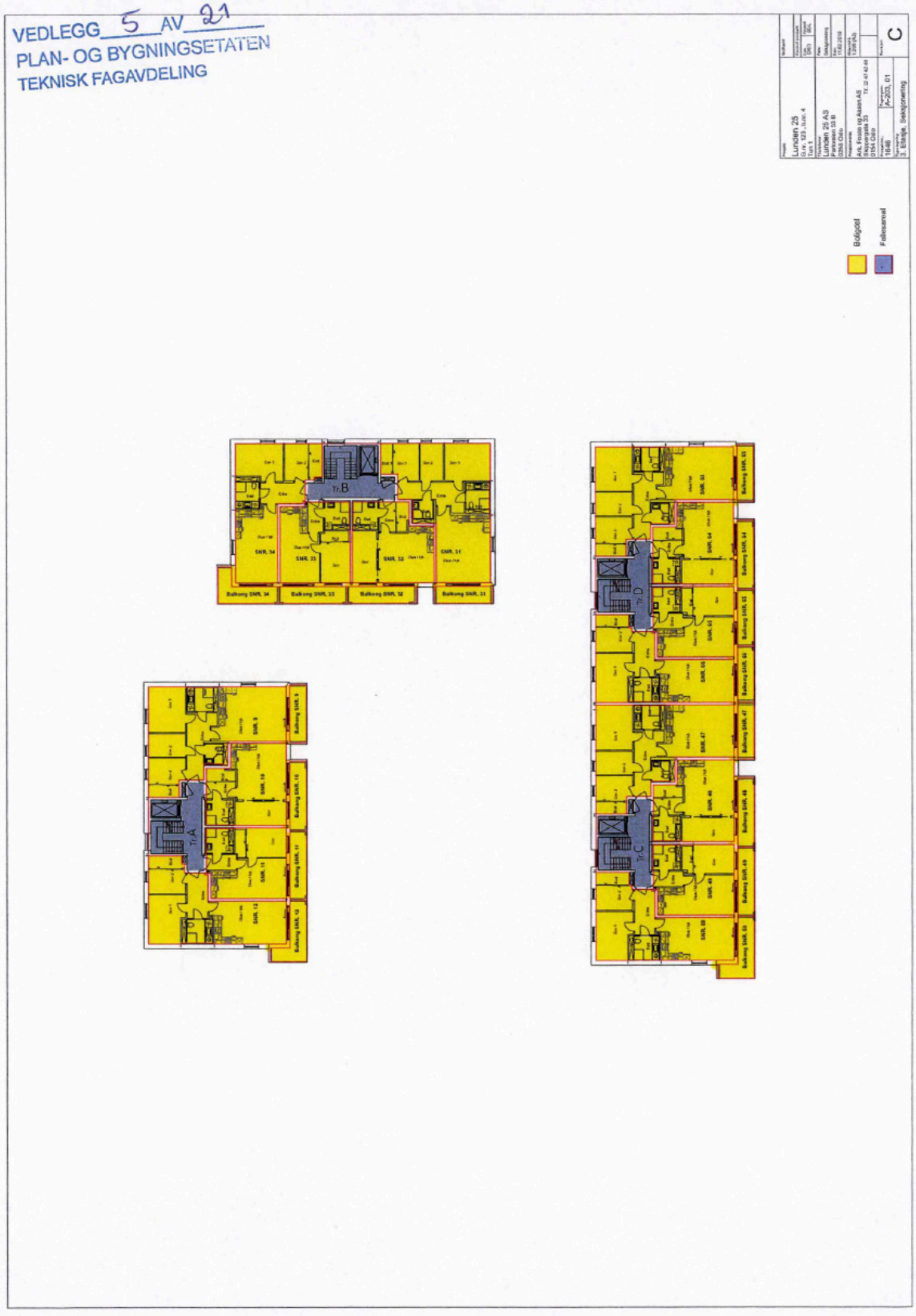
Alle balkonger er avgrenset fra hverandre med skillevegg på 180cm.



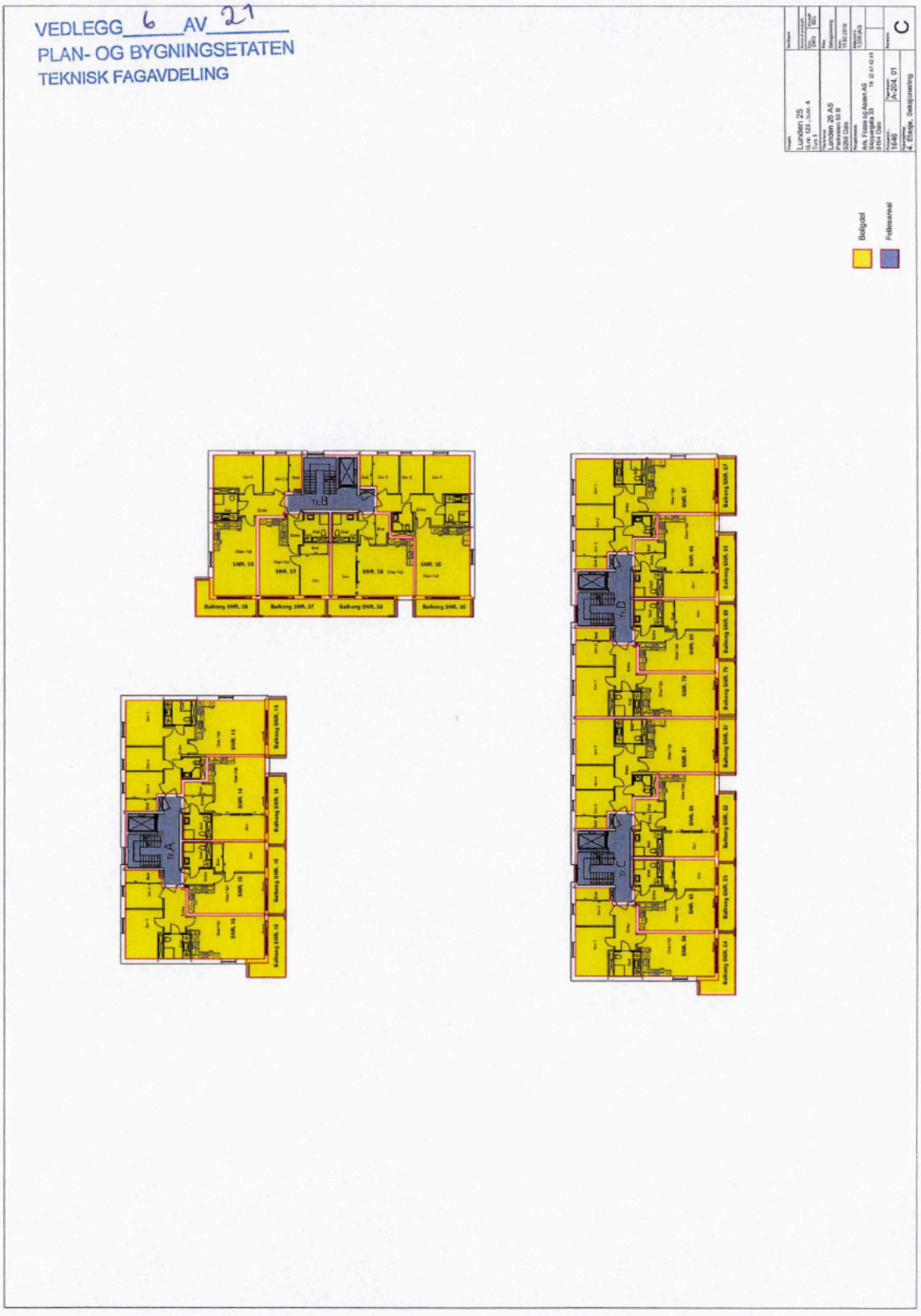




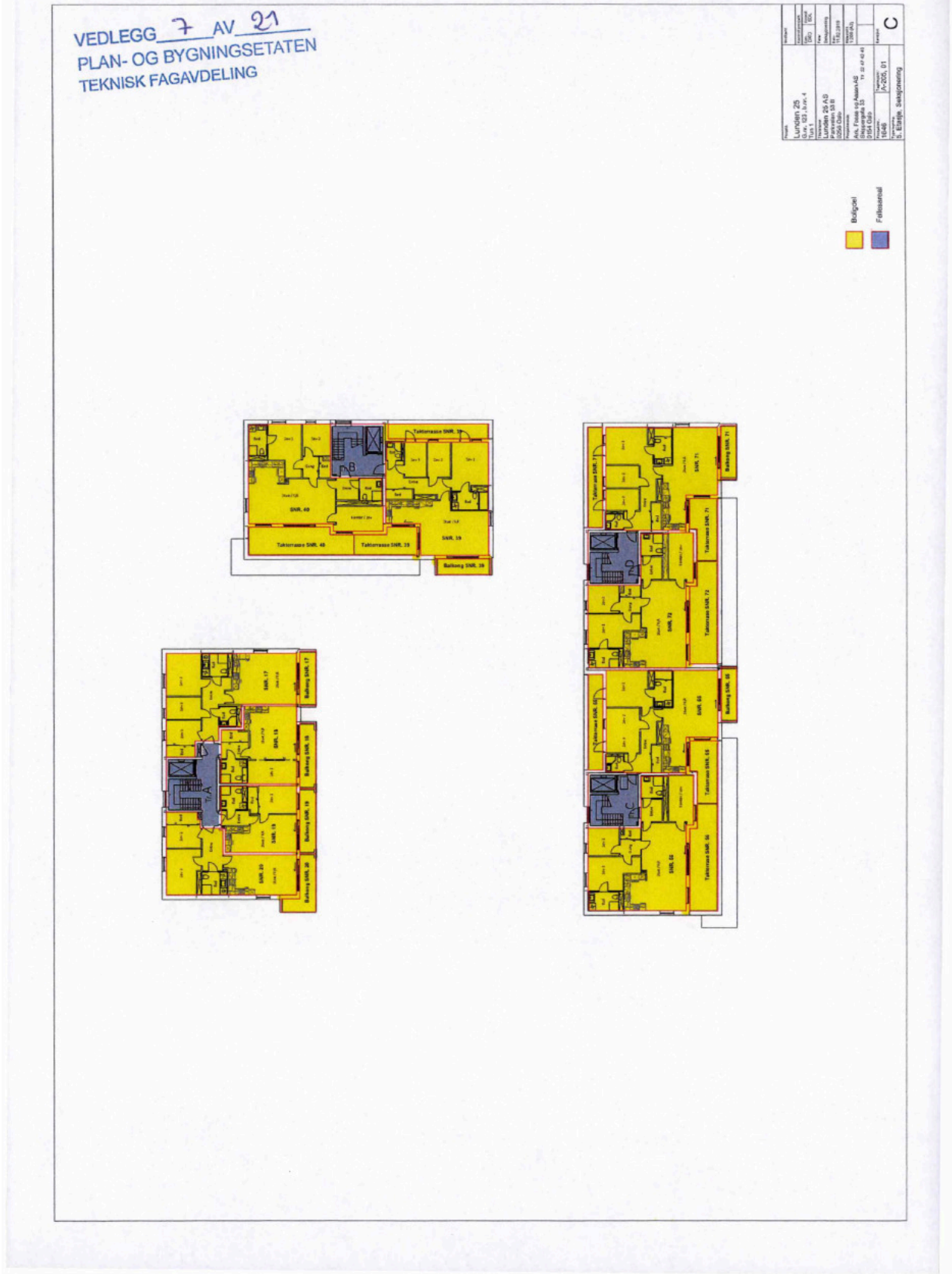
VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



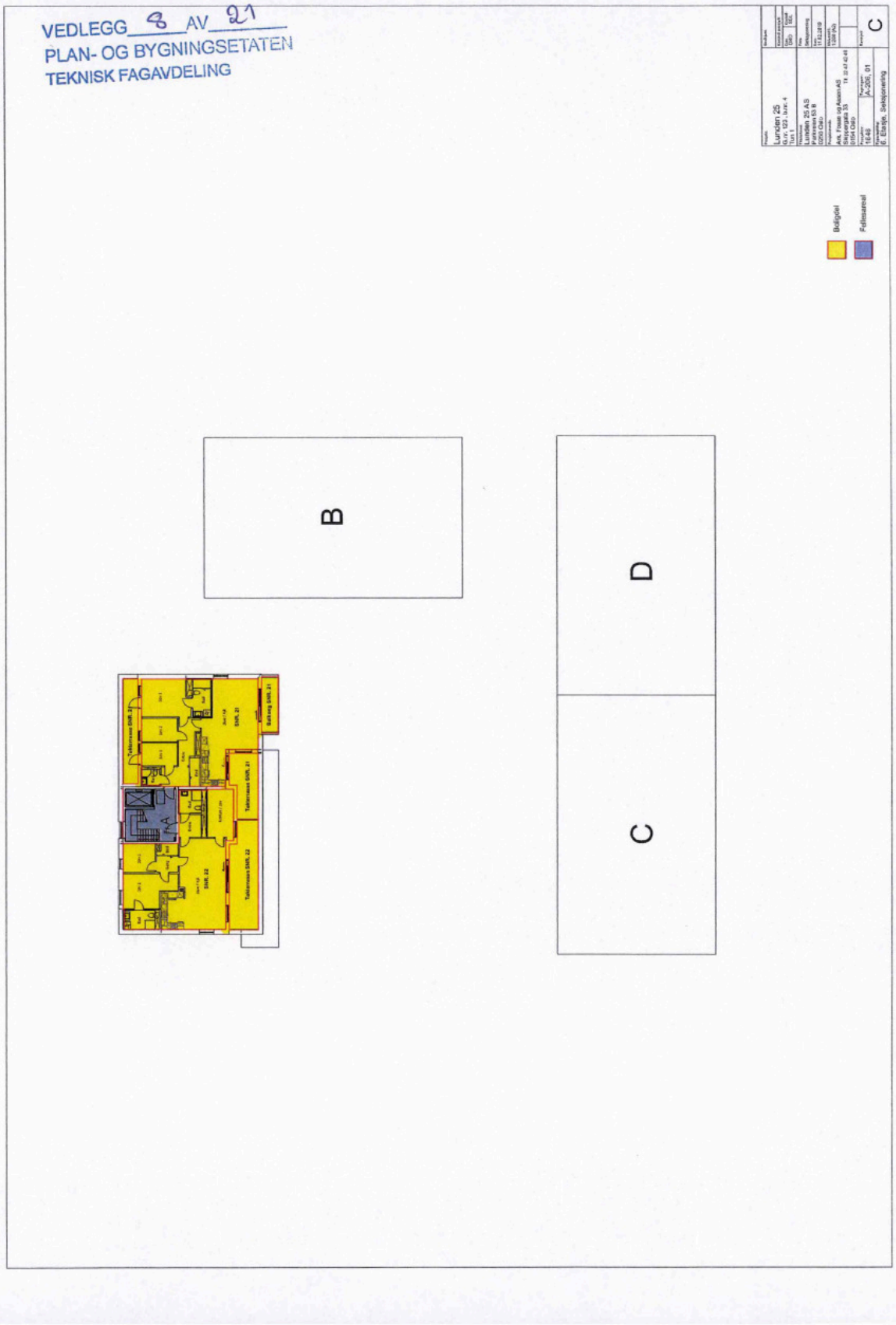
VEDLEGG 6 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



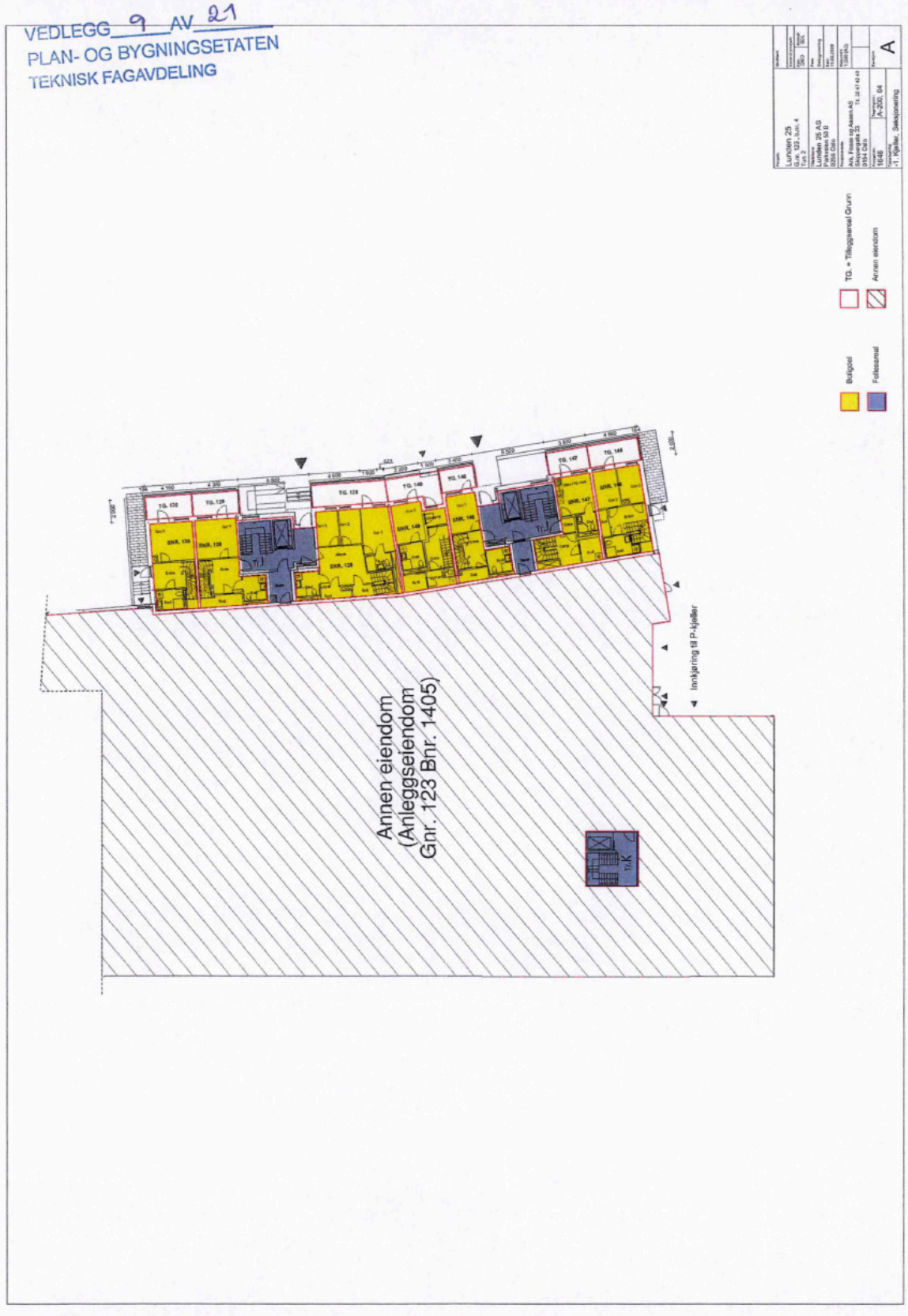
VEDLEGG 7 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 8 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



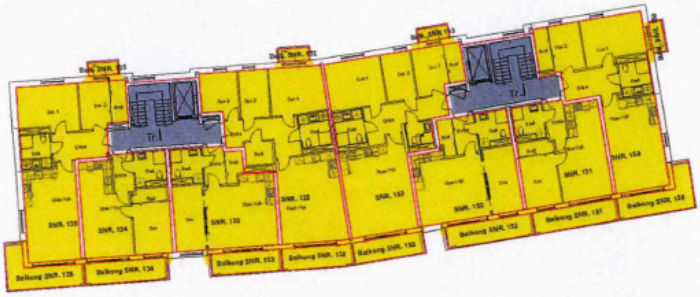
VEDLEGG 9 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

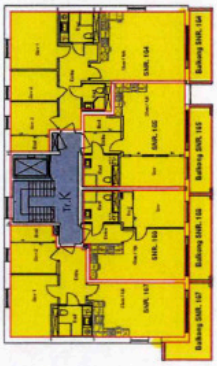


VEDLEGG 10 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

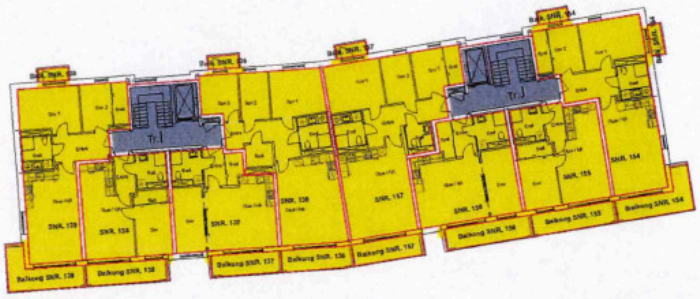


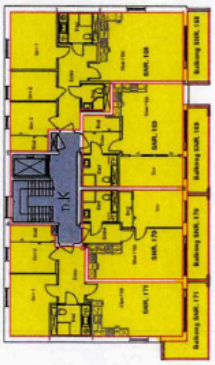
VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



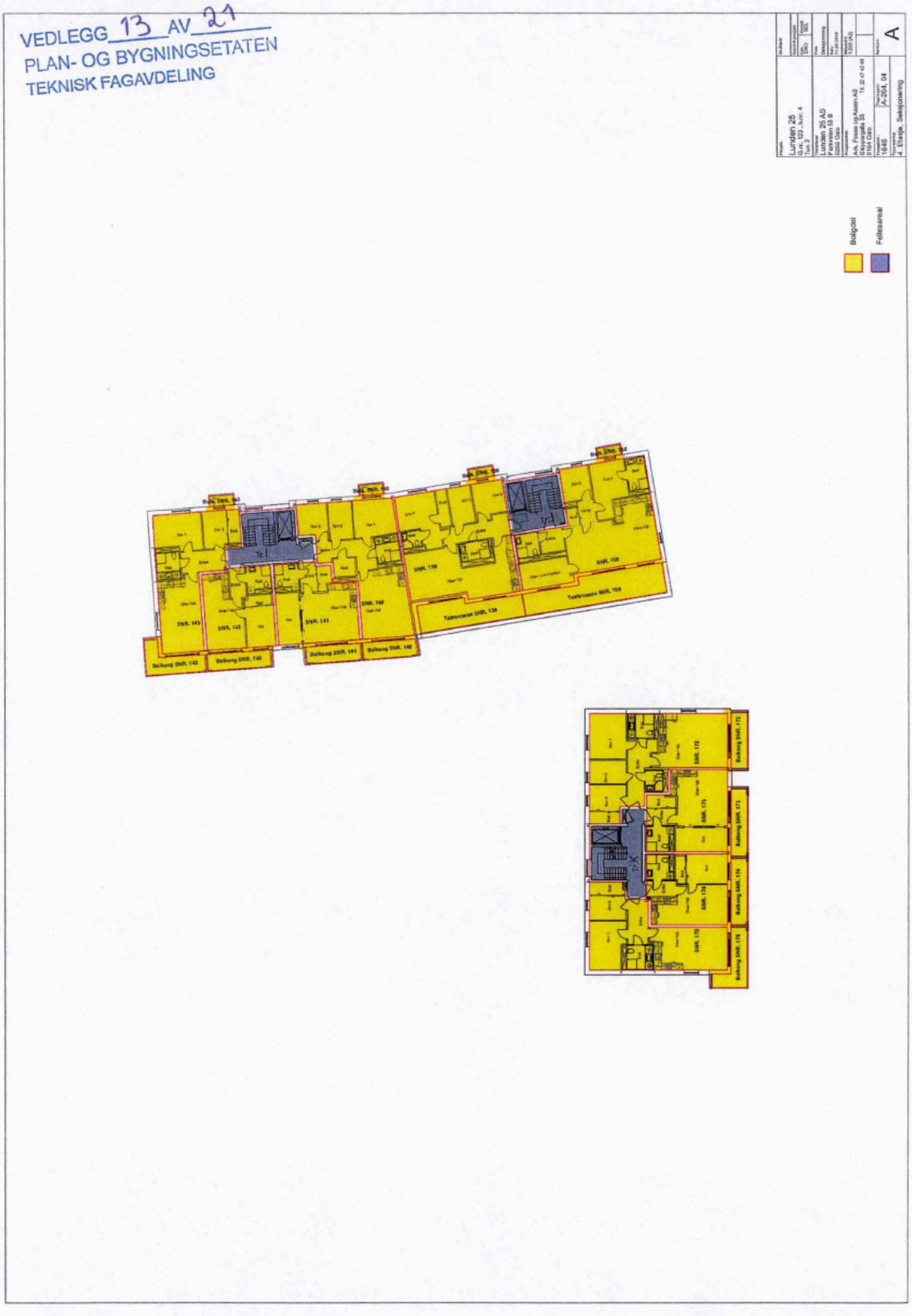


VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

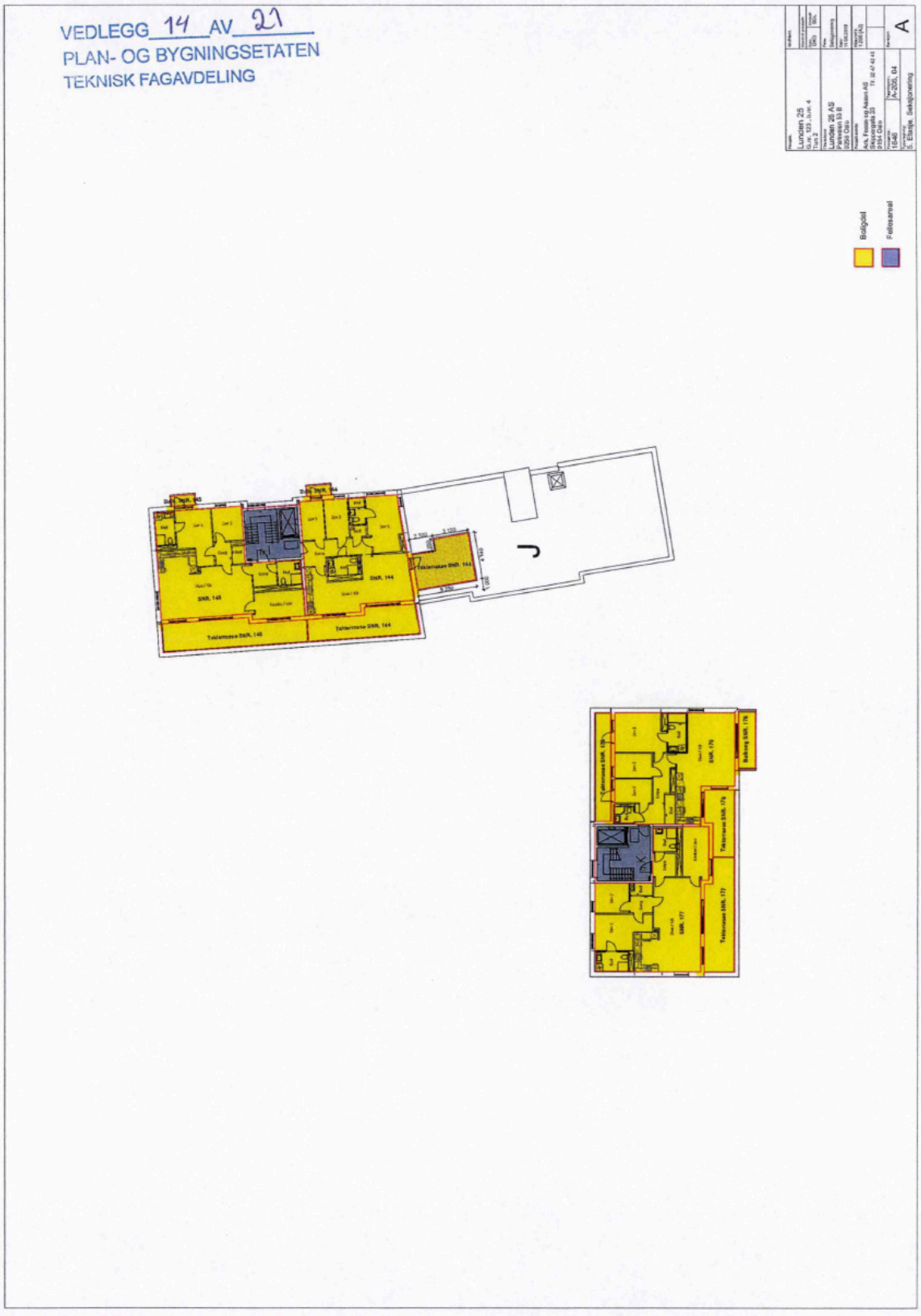




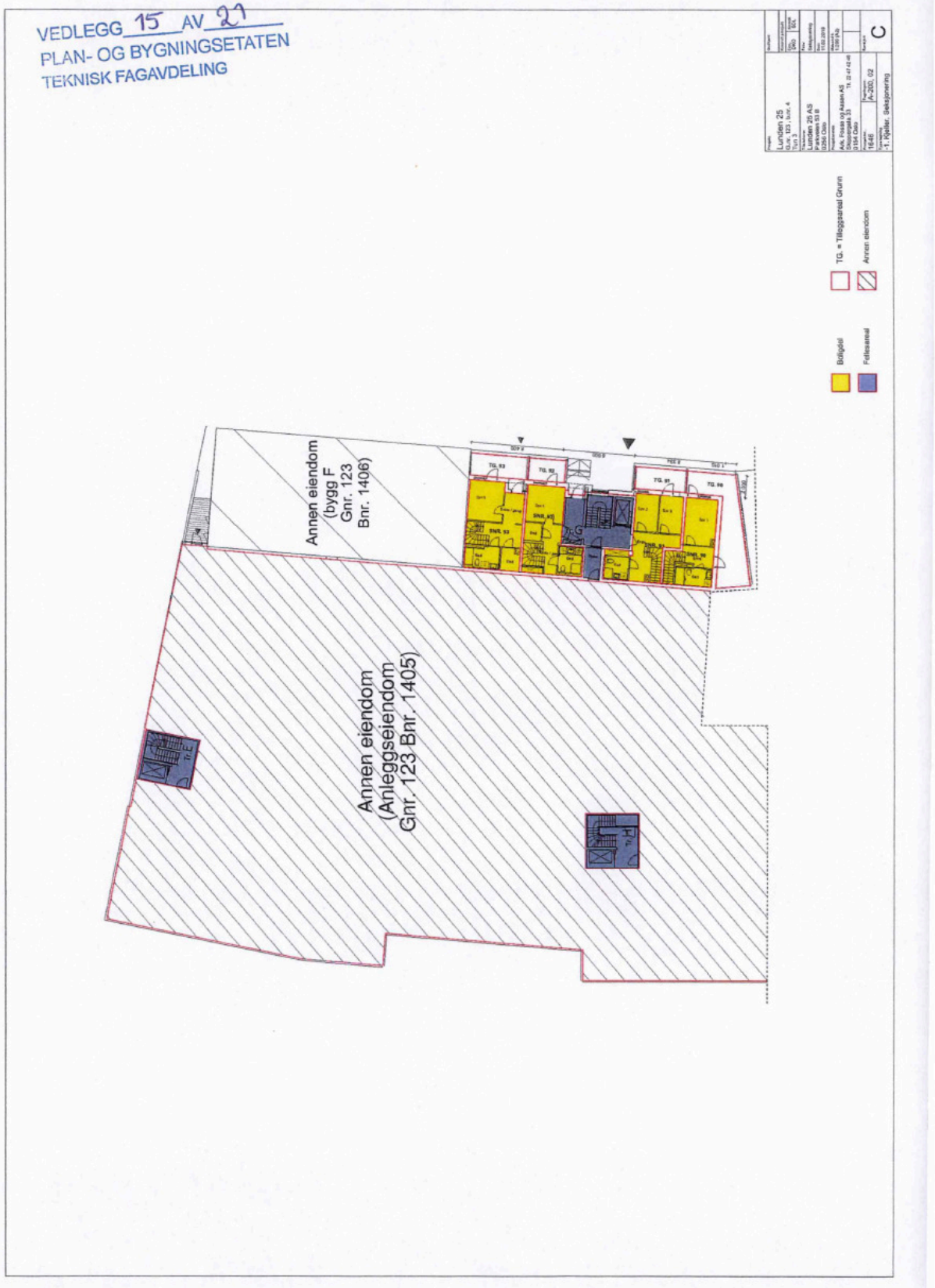
VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 15 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 16 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Lunden 25
Lunden 25 AS
Annen eiendom
Boligdel
Fellesareal
Annen eiendom (bygg F Gnr. 123 Bnr. 1406)
Tr.G
Tr.E
Tr.H


VEDLEGG 18 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Lunden 25
Lnr. 123 - Bnr. 4
Lunden 25 AS
Annen eiendom
Bidgjet
Fellesareal
Annen eiendom
(bygg F
Gnr. 123
Bnr. 1406)

VEDLEGG 19 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



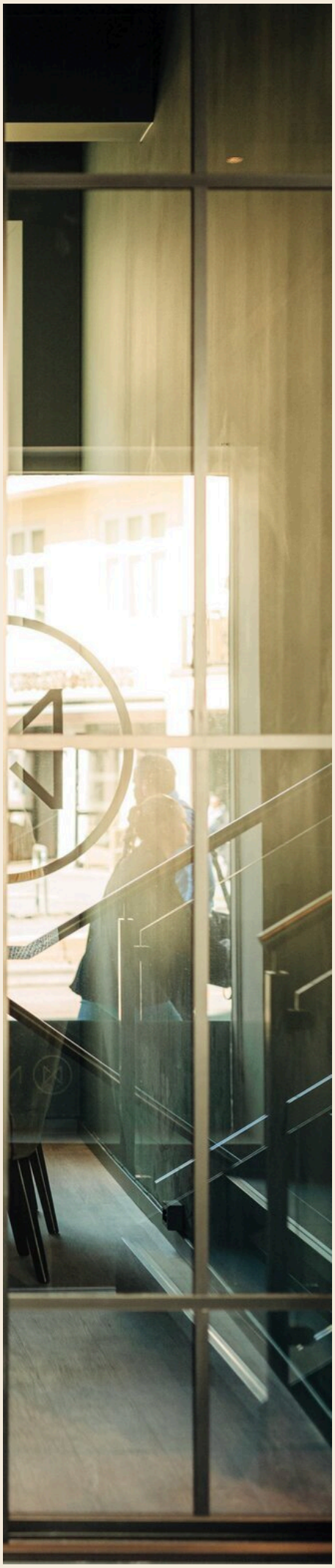

VEDLEGG 21 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Lunden 25
Lunden 26 AS
C
Annen eiendom
Boligdel
Fellesareal
Annen eiendom
(bygg F
Gnr. 123
Bnr. 1406)
Tr.G
H

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 14-0304/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lunden 33 0598 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 4, snr 124 (ideell andel 1/1) 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:

Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036