NORDVIK

Lunden 7A

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lunden 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, hyggelig og gjennomgående 2-roms med solrik utsiktsbalkong - Varmtvann/fyring inkl. - Rolig og skjermet beliggenhet

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**105 050,-**
Totalpris	**4 252 058,-**
Fellesgjeld	**47 008,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 915,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

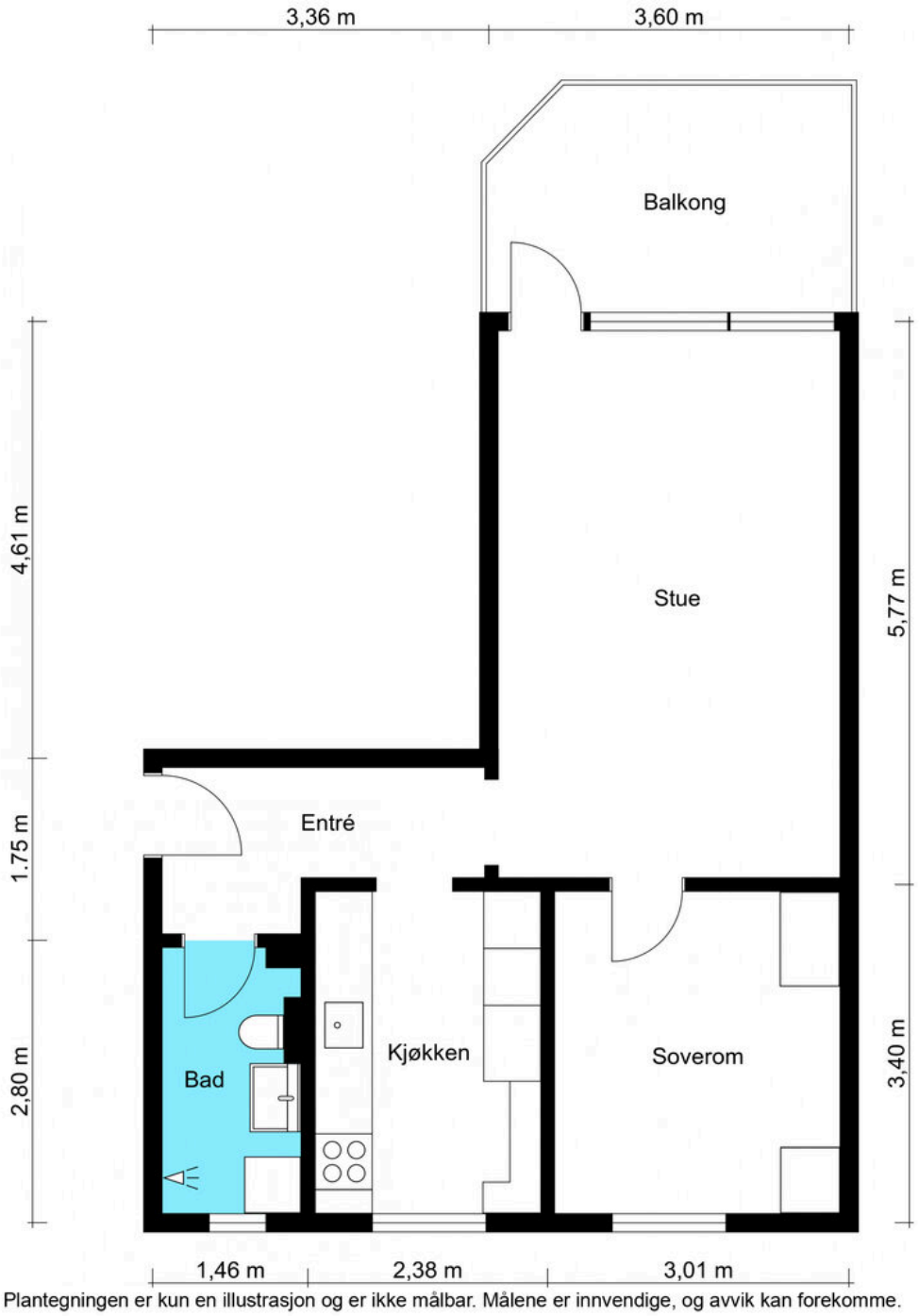
Velkommen til Lunden 7A - En lys og hyggelig 2-roms leilighet i 3. etasje med med solrik vestvendt balkong. Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Bjerke i Oslo, med kort vei til kollektivtransport og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud.

Vestvendt overbygget balkong med sol fra ca. kl. 12-21 på sommerstid
Nydelig utsyn og lite innsyn
Gjennomgående leilighet med store vindusflater som slipper inn godt med lys
Pent kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass
Stort soverom med godt med garderobeplass
Plissegardiner i alle rom
1-stavs parkett
Varmtvann/fyring inkludert i felleskostnadene
Leie av garasjeplass*
Godt drevet sameie
Medfølgende boder på til sammen 7 kvm

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.












BOTANISK HAVE



















Sameiet består av 122 seksjoner og er et godt drevet sameie





Felles lekeplass på området

Leiligheten har en god plassering i 3. etasje



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0534/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lunden 7A, 0598 OSLO
Gnr 88, bnr 269, snr 18 i Oslo kommune

Selger
Tommy Andreasen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
47 008,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 147 008,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 252 058,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 265 058,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, entré, soverom og stue, kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren på 2 kvm og en loftsbod på 5 kvm
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, soverom og stue, kjøkken. Fra stuen har du utgang til balkong på 9 kvm.

Det medfølger bod i kjelleren på 2 kvm og en loftsbod på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kullfilterventilator er montert.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2011, i regi av sameiet. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, overskap med speilfronter, servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Baderommet har naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør for lufttilførsel.

Innvendige overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
-Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
- Lekkasjesikring: Drenering fra skapet i taket i badet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vannbåren varme:
Radiatorer.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Balkong:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 kvm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
- Dører: Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Overflater vegger og himling bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Overflater gulv bad: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
- Ventilasjon bad: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
- Avtrekk kjøkken: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering). Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

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

Parkering
Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser hvor det er montert ladere for elbiler. I tillegg er det 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass beliggende på Sameiets fellesareal, som leies ut til seksjonseierne eller beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste). I følge styreleder er det for tiden venteliste på enkelte ordinære parkeringsplasser utendørs. Det er imidlertid ingen venteliste for garasjeplasser pr. 03.03.2026.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen i 2016:
- Nytt kjøkken.
- Ny parkett.
- Hele leiligheten ble malt.
- Montert plissegardiner i alle rom.
- Montert klesskap på soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig

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: 2 ganger veggdyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Radiator soverom har blitt byttet pga. lekkasje.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1986.
- Vindu i badet er fra 2009, og en glassrute i stuen er fra 2010.
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
- Balkongdøren er produsert i 1986.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Komfyr medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue.
- Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger ikke med, men kan forhandles ved salg.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved overdragelse av seksjon - såvel frivillig som tvungen - skal erverver godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved utleie eller utlån (av mer enn 3 mnd.s varighet) skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager eller lånetaker må godkjennes av styret før innflytting. Gebyr for behandling av utleiesøknad kr. 500.- må innbetales før godkjenning vil bli gitt. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd. Eventuell leietager må også godkjennes av styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh per år. 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.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 915,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, kabel tv, A-konto energi, drift og vedlikehold, lån, bygningsforsikring og kommunale

avgifter.

A konto energi - varme: 766,-
Lån: 957,-
Fellesutgifter: 3 192,-

Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 004 526,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 018 102,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lunden 7-17, orgnr. 98352861

Om sameiet
Sameiet har et lån på kr 8 298 028,-. Lånet ble refinansiert i 2024

Informasjon fra styreleder pr. 02.03.2026:
I følge styreleder er det pt. ingen planer eller vedtak om større arbeider i gården i tiden fremover. Det er heller ikke planlagt noen økning av felleskostnader eller fellesgjeld utover ordinær KPI-justering. Sommer og høst 2025 ble det gjennomført en oppgradering av parkeringsplassene i borettslaget. I den forbindelse ble det tilrettelagt for elbillading på de fleste av dagens parkeringsplasser.

Leietakere som ønsker elbillading må selv bestille installasjon via elektriker som har avtale med sameiet. Det er for tiden venteliste på enkelte ordinære parkeringsplasser utendørs. Det er imidlertid ingen venteliste for garasjeplasser.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 47 008,-pr. 09.02.2026

Sameiet har to lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98208347454
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 1 474 791,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Lånenr.: 98208347446
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 4 906 603,00
Innfrielsesdato: 30.08.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 54 895,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et driftsresultat på kr. -700 994 og et årsresultat på kr. -1 217 517. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse. I sameiets vedtekter er det retningslinjer for antall personer som kan bo i en leilighet: I person pr. 10 kvm, feks. en 4 roms leilighet på 78 kvm kan bebos av inntil 7 personer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72060210

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 942 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bjerke i Oslo, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. I nærområdet finner du blant annet lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter.

Boligen har også nærhet til flotte turområder og badevann i Lillomarka, samt populære Bjerkedalen park med promenader, paviljong, sandstrand og dam med bademuligheter. Parken er pent opparbeidet med variert beplantning og gjennomstrømmes av Hovinbekken, kjent for sitt sjarmerende fossefall.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres hos Kiwi og Rema 1000 i nærheten. For et større og mer variert tilbud ligger Linderud i kort avstand, og Økern Senter kun en kort spasertur unna. Det er også enkel adkomst til Alna, Storo og Oslo sentrum med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, T-bane, tog og flybuss.

Det er gangavstand til Linderud barne- og ungdomsskole, samt flere videregående skoler i nærliggende områder. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skoler og barnehager
Linderud skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.02.1965.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Refstadveien - Utarbeidelse av planforslag - Oppgradering av Refstadveien til bygate. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202315585.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/88/269/18:
23.11.1961 - Dokumentnr: 15362 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1962 - Dokumentnr: 5306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 5306/1962
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1962 - Dokumentnr: 9395 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1962 - Dokumentnr: 13450 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1965 - Dokumentnr: 76 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1968 - Dokumentnr: 18343 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasjer
Tinglyst med dbnr 18343 - 18348/68
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2026 - Dokumentnr: 151506 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.10.1965 - Dokumentnr: 990150 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 88 BNR 296
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1970 - Dokumentnr: 928112 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 123 BNR 849
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1984 - Dokumentnr: 66094 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/1086
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 121 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 122 seksjoner.
- Sameiet krever et innflytningsgebyr på kr 500 til dekning av kostnader til skilting av postkasse og callinganlegg.
- Bruk av kullfyrt grill er ikke tillatt på balkongene.
- Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag.

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.

Selger har en relasjon megler. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 645,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler

Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lunden 7A

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.)	395 elever, 29 klasser	8 min / 0.7 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	688 elever, 39 klasser	8 min / 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	12 min / 1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	538 elever, 26 klasser	15 min / 1 km
Bjerke videregående skole	464 elever	10 min / 0.8 km
Kuben videregående skole		5 min

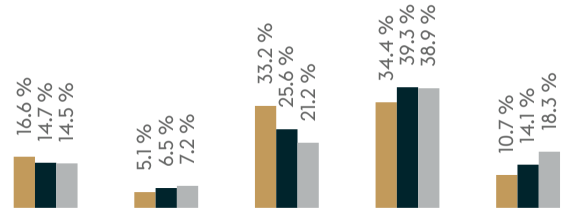
Offentlig transport

Økernbråten	Linje 58, 60	4 min / 0.3 km
Vollebekk	Linje 4, 5	9 min / 0.8 km
Alna stasjon	Linje L1	20 min / 1.8 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	6 min / 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 9.6 km

Barnehager

Bjerkedalen barnehage (1-5 år)	72 barn	6 min / 0.5 km
Vollebekk barnehage (1-5 år)	143 barn	6 min / 0.6 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år)	37 barn	7 min / 0.6 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

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lunden lekeplass balløkke	1 min
Veksthusfløtten ballplass	8 min
SATS Linderud	10 min
Fitness24Seven Bjerke	12 min

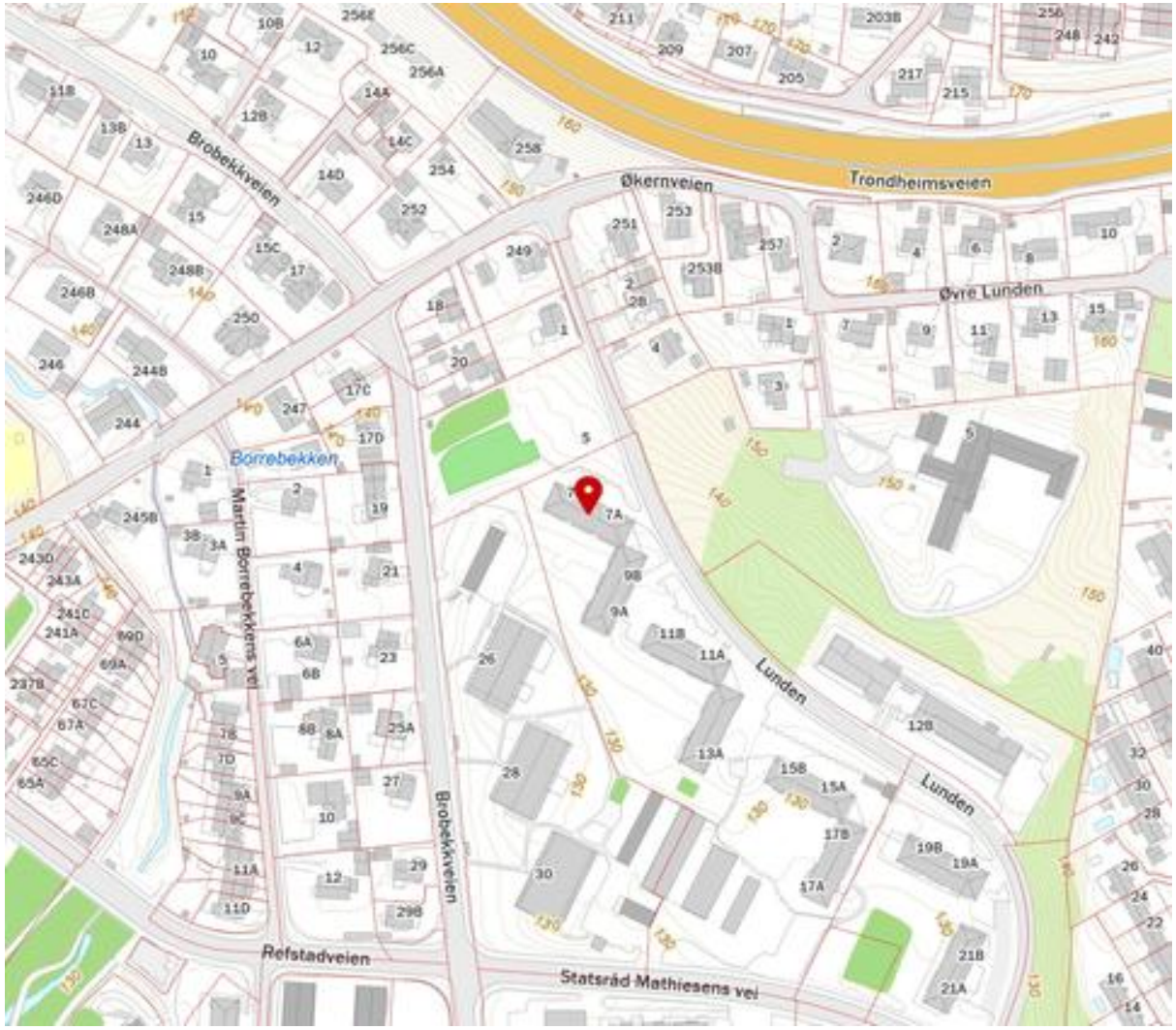
«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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 2025

Tilstandsrapport

Lunden 7 A, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 269, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 01.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1417 **Referansenummer:** FU5074

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

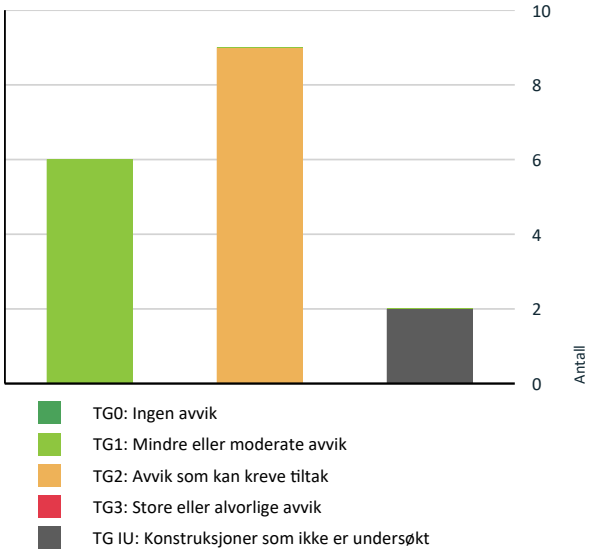
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986.
Vindu i badet er fra 2009, og en glassrute i stuen er fra 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1986.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Himlingshøyde:
Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011, i regi av sameiet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i stål med klemring av plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet i taket i badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrig anlegg for uten om badet, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

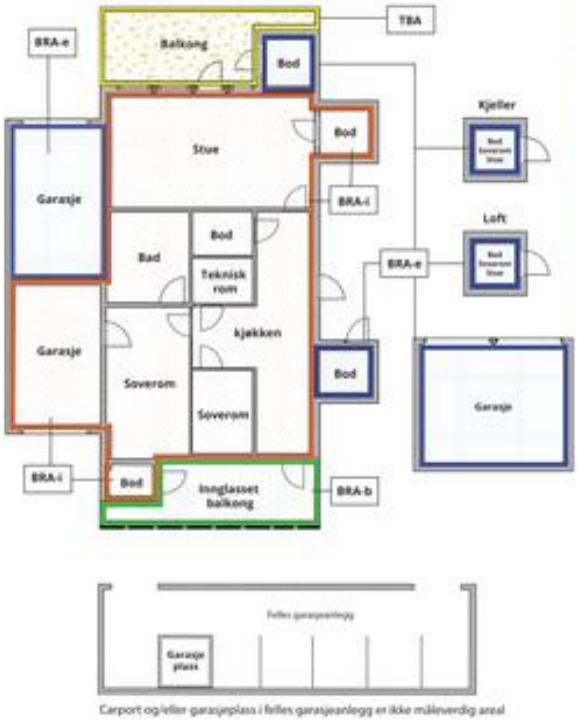
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2		2			2
3. Etasje	50			50	9		50
Loft		5		5		4	9
SUM	**50**	**7**			**9**	**4**	**61**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Tommy Andreasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	269		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lunden 7 A

Hjemmelshaver
Andreasen Tommy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreasen, Tommy	9578-5998-4-822092	2026-02-09 10:42:20

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
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0534/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lunden 7A, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tommy Andreasen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2014

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: Dette er ukjent for meg foreløbig
Forsikret i: Dette er ukjent for meg foreløbig

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen foreløpig

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen forelpig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke denne infoen forelpig.

---

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?

Nei

---

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2 ganger veggdyr

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

Ja

Beskriv: Radiator soverom har blitt byttet pga lekkasje

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 13-0534/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreasen, Tommy	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Andreasen, Tommy

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Lunden 7A, 0598 OSLO**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257919**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80221290**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **269**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0303**



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 **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **165,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 164 kWh**



Lunden 7A, 0598 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lunden 7A, 0598 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0534/25 . Vår ref.: 5076-1-018 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lunden 7-17
Organisasjonsnr:	983528619
Seksjonseier:	Andreasen, Tommy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	018
Adresse:	Lunden 7A, 0598 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	88
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72060210.
- 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 disponerer 45 uteplasser og 45 garasjeplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.
Sameiet har et lån på kr 8 298 028,-. Lånet ble refinansiert i 2024. Långiver er OBOS-banken.
Eventuell leietager må også godkjennes av styret, se sameiets hjemmeside www.lunden7-17.no for skjema og rutine.
Sameiet krever et innflytningsgebyr på kr 500 til dekning av kostnader til skilting av postkasse og callinganlegg. Dette vil bli fakturert kjøper ifm overtagelsen. Samme gebyr kreves ifm utleie. Styret har vedtektsfestet elektronisk kommunikasjon. Vi ber derfor om kjøpers e-postadresse. Kategori for felleskostnader øker 5% fra 01.01.26
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208347454
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 474 791,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208347446
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	4 906 603,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 915,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi - varme	766,00	
Lån	957,00	
Fellesutgifter	3 192,00	

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:	383,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 893,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	54 895,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208347454
Restsaldo:	10 864,01
Kapitalkostnader:	71,42
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208347446
Restsaldo:	36 144,45
Kapitalkostnader:	947,24
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 008,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

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/Ivar Tollefsrud, e-post: lunden-7-17@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.
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5076
SAMEIET LUNDEN 7-17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 7-17

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Thon Linne Hotel, Statsråd Mathiesens vei nr 12, 0598 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ordensregler garasje
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LUNDEN 7-17

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

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5076.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205.583.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 205.583

Sak 7

Ordensregler garasje

Forslag fremmet av:
Marit og Terje Bjørnstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjelder vedtekter for garasjene.

Siden Sameiet eier og styrer med garasjene, vil vi forslå følgende kommer med i vedtektene:

Garasjene skal være lukket. Dette fordi det er garasjer og ikke carporter, og en åpen garasje kan invitere til brannstiftelse.

Styrets innstilling
Styret mener forslaget hører inn under ordensreglene i garasjen, og ikke i vedtektene. Styret har imidlertid ingen innsigelser mot at dette legges til der, og foreslår da at det legges til under §1.

Forslag til vedtak
Teksten legges til under §1 i ordensreglene

Vedlegg
3. Ordensregler for garasjer.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg og velges for ett år:

Styreleder Ivar Tollefsrud tar gjenvalg

Nestleder Gøril Ryvoll tar gjenvalg

Styremedlem Hanne Kristine Teigland tar gjenvalg

Styremedlem Bjørn Olav Utgård tar gjenvalg

Styremedlem Rami André Dyrdal tar gjenvalg

Vara Marta Johanne Hove tar ikke gjenvalg

Vara Nina Eik Skjørtvedt tar gjenvalg som varamedlem

Ny kandidat Runar Hunhålvatn Tøn – presentasjon på Årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Ivar Tollefsrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Runar Hunhålvatn Tøn
- Bjørn Olav Utgård
- Gøril Ryvoll
- Hanne Kristine Teigland
- Rami André Dyrdal

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

- Varamedlem 2
- Nina Eik Skjørtvedt

Sak 9

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at sameiet har en valgkomité som kan lage en innstilling til nytt styre før neste årsmøte. Valgkomitéen bør da bestå av 2-3 medlemmer som ikke sitter i styret.

Forslag til vedtak
Som valgkomité velges:

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR2024/2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ivar Tollefsrud Lunden 11 A

Nestleder Gøril Ryvoll Lunden 11 B

Styremedlem Hanne Kristine Teigland Lunden 9 B

Styremedlem Bjørn Olav Utgård Lunden 15 A

Styremedlem Rami André Dyrdal Lunden 17 B

Varamedlem Marta Johanne Hove Lunden 9 A

Varamedlem Nina Skjørtvedt Lunden 7 A

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@lunden7-17.no. Se Sameiet Lunden 7-17s hjemmeside på https://vibbo.no/lunden-7-17 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 7-17

Sameiet består av 122seksjoner.

Sameiet Lunden 7-17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983528619, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 88/269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lunden 7-17 har 1 ansatt (vaktmester). Sameiet er registrert som mottaker av EHF-faktura.

Taushetserklæring er signert av ansatt og styremedlemmer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 10 styremøter siden årsmøtet i 2024.

El-billading

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Arbeidet med etablering av infrastruktur har vært prioritert dette året.

Tilbud ble innhentet fra 3 velkjente leverandører. Basert på pris og kjennskap til leverandør, ble Kvikk Installasjon AS (KI) valgt.

For å dekke kostnadene for dette prosjektet vedtok styret på styremøte den 8. april at finansieringen skjer ved kapitalinnkreving fra eierne med en sum på kr. 6.500,-. Betalingsfrist 20.07.2025. Informasjon om dette ble sendt eiere 10. april pr. e-post, samt oppslag på hjemmesiden vår (Vibbo).

Det ble søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og vi fikk innvilget et beløp tilsvarende 50% av kostnadene i tilbudet fra KI. Kontrakt med KI ble undertegnet av styret den 31. mars 2025. Arbeidet starter primo juni 2025.

Klager og andre henvendelser

Styret har mottatt 2 skriftlige klager i tillegg til muntlige henvendelser. Disse har i hovedsak bestått i brudd på husordensreglene vedr. oppussing og sammenkomster. Styret har hatt mange henvendelser vedr. kostnadene ved etablering av elbillading. Én henvendelse er besvart skriftlig.

En beboer som over lengre tid har fått mange klager ble sagt opp av utleier og flyttet ut vinteren 2025.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at navn på postkasser skal være graverte skilt. Skjema for bestilling av postkasseskilt og navn på ringetablå finnes på hjemmesiden til Sameiet, men kan også rekvireres fra vaktmester.

Klager som er ringt inn til styretelefonen, forsøkes i første omgang løst ved besøk til den som klagen var rettet mot. (Styret er av den oppfatning at personlig kontakt vedr. klager fungerer vel så bra som skriftlige henvendelser.)

Vedlikehold:

Sameiet har en løpende avtale med skadedyrfirma for fjerning av rotter og bekjempelse av bl.a. veggedyr.

For el-reparasjoner har vi avtale med Kvikk Installasjon og for vann/sanitær har vi avtale med Rørleggersentralen.

Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.

Annet

Den 14. juni ble det arrangert fest for barn og voksne i Sameiet. Vi hadde forskjellige aktiviteter for barn, bl.a. trylleshow med «Tryllemette». Vi serverte brus til barna og kaffe/te til de voksne, og deltakerne hadde med egen grillmat.

Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent. Tradisjonen tro kom nissen innom med godteriposer til barna!

Det ble avholdt dugnad i sameiet den 13. mai 2024. I år ble det av økonomiske årsaker ikke utplassert kontainere. Beboere oppfordres til selv å levere avfall gratis til gjenvinningsstasjonen på Haraldrud.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 72060210. Forsikringen dekker bygningene, garasjene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024 FOR SAMEIET LUNDEN 7-17

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet har brukt advokat i forbindelse med oppløsning av garasjelaget, samt betalt ut garasjeinnskudd til eierne.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lånopptak i forbindelse med utløsning av garasjeinnskuddet.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiet hadde ved 31.12 negative disponible midler. For å bedre likviditeten økte sameiet felleskostnadene 15 % (ordinære felleskostnader) og 12 % på lånespesifiserte felleskostnader fra 01.01.25, samt økte garasjeleien fra 2 400 til 6 600,- pr. år.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 15 % (ordinære felleskostnader) og 12 % på lånespesifiserte felleksostander fra 01.01.25, samt økte garasjeleien fra 2400 til 6600,- pr. år

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 099 530	6 064 523	6 209 000	7 034 000
Vaskeri		36 005	33 388	35 000	35 000
Andre inntekter	3	27 956	138 865	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 163 491**	**6 236 776**	**6 264 000**	**7 089 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-750 897	-698 406	-683 384	-684 000
Styrehonorar	5	-200 569	-193 600	-181 000	-201 000
Revisjonshonorar	6	-13 899	-32 495	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-210 101	-186 720	-191 860	-201 000
Konsulenthonorar	7	-507 399	-36 960	-73 000	-73 000
Drift og vedlikehold	8	-406 904	-403 873	-605 750	-389 000
Forsikringer		-412 647	-356 286	-414 600	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 280 668	-1 016 653	-1 293 600	-1 446 600
Vaskeri		0	-4 425	0	0
Garasjer	10	-1 315 600	0	0	0
Kostnader underutvalg		0	-12 816	0	0
Energi/fyring	11	-699 160	-527 700	-1 293 000	-43 824
TV-anlegg/bredbånd		-613 715	-525 781	-601 500	-626 000
Andre driftskostnader	12	-452 926	-437 422	-443 100	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 864 485**	**-4 433 137**	**-5 800 794**	**-4 554 424**
DRIFTSRESULTAT		**-700 994**	**1 803 639**	**463 206**	**2 534 576**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	47 955	43 283	32 000	32 000
Finanskostnader	14	-564 478	-478 797	-480 000	-1 427 006
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-516 523**	**-435 514**	**-448 000**	**-1 395 006**
ÅRSRESULTAT		**-1 217 517**	**1 368 125**	**15 206**	**1 139 570**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 217 517	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 368 125		

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	15	15 000	15 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 000**	**15 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		62 879	194 168
Forskuddsbetalte kostnader		193 955	180 501
Andre kortsiktige fordringer	16	15 046	0
Andre obligasjoner		15 768	7 323
Driftskonto OBOS-banken		0	363 900
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 644	24 550
Sparekonto OBOS-banken		1 336	43 254
SUM OMLØPSMIDLER		**323 628**	**813 696**
SUM EIENDELER		**338 628**	**828 696**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-8 514 863	-7 297 346
SUM EGENKAPITAL		**-8 514 863**	**-7 297 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 655 331	7 235 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 655 331**	**7 235 921**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 648	205 871
Leverandørgjeld		285 516	360 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		407 518	0
Skyldige offentlige avgifter	19	64 728	51 003
Påløpte renter		3 012	43 572
Energiavregning	20	170 474	126 848
Annen kortsiktig gjeld	21	119 264	102 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 198 160**	**890 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**338 628**	**828 696**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Lunden 7-17

Ivar Tollefsrud Gøril Ryvoll Bjørn-Olav Utgård

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

Hanne Kristine Teigland Rami Andre Dyrdal Fathi

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

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

Felleskostnader	4 528 356
Lånekostnad	1 392 396
Garasje, årsleie	105 600
Parkering	73 178
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 099 530**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	2 500
Avregning strøm elbil	20 240
Diverse	716
Nøkler	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 956**

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-514 328
Påløpte feriepenger	-73 549
Fri bil, tlf etc.	-638
Fri bolig	-127 920
Naturalytelser speilkonto	127 920
Arbeidsgiveravgift	-132 978
LO/NHO-ordningen (AFP)	-11 739
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 362
O/U premie	-552
Andre personalkostnader	-2 751
SUM PERSONALKOSTNADER	**-750 897**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 569.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 883, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 899.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand. Brækhus Advokatfirma AS	-450 158
Juridisk bistand. Alfanor 24019 AS	-6 187
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 054
SUM KONSULENTHONORAR	**-507 399**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 515
Drift/vedlikehold VVS	-133 641
Drift/vedlikehold elektro	-21 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 555
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-75 406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-406 904**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-819 328
Renovasjonsavgift	-461 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 280 668**

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Diverse	-1 315 600
SUM KOSTNADER GARASJER	**-1 315 600**
SUM GARASJER	**-1 315 600**

Iht.vedtak ekstraordinært årsmøte 30.04.25.
Innløst garasjeinnskudd: 44 andeler a kr 29 900. 1 andel er sameiets egen

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-143 156
Elektrisk energi, kreditnota for fakturert ladestrøm elbil 2023	-34 647
Varmesentralen	-96 899
Fjernvarme	-424 458
SUM ENERGI / FYRING	**-699 160**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 731
Håndverktøy	-3 814
Annet driftsmateriale	-8 989
Lyspærer og sikringer	-1 485
Renhold ved firmaer	-180 051
Snørydding	-60 662
Andre driftskostnader	-14 582
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-37 230
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 883
Andre kontorkostnader	-4 223
Telefon u/mva	-2 936
Drivstoff	-4 920
Vedlikehold biler/maskiner	-12 426
Bilgodtgjørelse	-1 829
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-52
Kontingenter	-600
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 262
Bank- og kortgebyr	-4 382
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-18 357
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-452 926**

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	38 096
Renter driftskto. i OBOS-banken	2 297
Renter sparekto. i OBOS-banken	986
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 883
Andre renteinntekter	-307
SUM FINANSINNTEKTER	**47 955**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Svenska Handelsbanken AB (innfridd)	-208 874
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-65 940
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-277 656
Renter på leverandørgjeld	-1 685
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 323
SUM FINANSKOSTNADER	**-564 478**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer, depositum Circle K	15 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**15 000**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, inntekt fakturert i 2025	15 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 046**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB, innfridd i 2024		
Opprinnelig 2011	-21 000 000	
Nedbetalt tidligere	13 764 079	
Nedbetalt i år	7 235 921	
		0
OBOS-banken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt i år	8 271	
		-1 491 729
OBOS-banken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-6 798 028	
Nedbetalt i år	634 426	
		-6 163 602
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 655 331**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk, 6 termin	-34 644
Skyldig arbeidsgiveravgift, 6 termin	-30 084
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-64 728**

6 termin betalt 15.01.2025

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 260 684
SUM INNTEKTER	**-1 260 684**

KOSTNADER

Administrasjon	99 809
Fjernvarme kostnad til avregning	990 401
SUM KOSTNADER	**1 090 210**

SUM ENERGIAVREGNING	**-170 474**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-73 549
Gebyr og fakturaomkostninger	35
Annen kortsiktig gjeld, honorar ifm. energiavr. 2024	-45 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-119 264**

Transaction 09222115557545859845 Signed IT, GR, BOU, HKT, RADF

Verification

Transaction 09222115557545859845

Document

Årsregnskap 2024
Main document
9 pages
Initiated on 2025-05-05 10:13:42 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-05-07 10:05:10 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no

Signatories

Ivar Tollefsrud (IT)
ivtollef@online.no
+4791195607
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Ivar Tollefsrud"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-02-05 08:15:10 CET (+0100)
Signed 2025-05-05 10:50:42 CEST (+0200)

Gøril Ryvoll (GR)
gryvoll@yahoo.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Gøril Ryvoll"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-06-14 14:06:24 CEST (+0200)
Signed 2025-05-05 13:26:03 CEST (+0200)

Bjørn Olav Utgård (BOU)
boutgaard@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Bjørn-Olav Utgård"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-11-16 03:20:05 CET (+0100)
Signed 2025-05-07 10:05:10 CEST (+0200)

Hanne Kristine Teigland (HKT)
hanne.k.teigland@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Hanne Kristine Teigland"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-08-13 17:22:42 CEST (+0200)
Signed 2025-05-05 15:51:53 CEST (+0200)

Rami Andre Dyrdal Fathi (RADF)
rami.dyrdal@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Rami Andre Dyrdal Fathi"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-05-27 21:21:58 CEST (+0200)
Signed 2025-05-05 10:20:30 CEST (+0200)

Verification

Transaction 09222115557545859845

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 7-17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 7-17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6BECE-2M7QM-NUEJQ-3P3UC-21MMX-UCYLJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 05:37:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6BECE-2M7QM-NUEJQ-3P3UC-21MMX-UCYLJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Lunden 7 – 17

ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I SAMEIET LUNDEN 7-17

§ 1

Garasjene skal brukes til formålet garasje.

Seksjonseier/beboer («leietaker») med leierett til garasje, plikter å benytte kun tildelte garasjeplass.

Garasjene må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne og leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det må ikke utføres arbeider som påvirker eller berører de andre seksjonseierne med bruksrett til garasje.

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader. Elbillader må monteres av autorisert personell

Leietaker plikter å holde garasjen i orden, og er ansvarlig og erstatningspliktige for all skade som skyldes leietaker selv, eller andre som leietaker har gitt adgang til garasjen eller eiendommen for øvrig.

§ 2

Større reparasjoner i eller utenfor garasjene er ikke tillatt. Sveising og bruk av åpen ild må ikke forekomme. Skader på, eller verdireduksjon av egen eller øvrige garasjeplasser medfører erstatningsplikt for skadevolderen.

§ 3

Leietaker som ikke har godkjent elektrisk anlegg i sin garasje kan bli holdt ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade.

§ 4

Bygningsmessige endringer som har innvirkning på tilstøtende garasjeplasser, må godkjennes av styret.

§5

Garasjen skal kun benyttes av leietaker, og fremleie av garasjeplassen er ikke tillatt.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 5076 **Selskapsnavn:** SAMEIET LUNDEN 7-17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lunden 7-17

Møtedato: 30.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Thon Hotel Linne

Til stede: 23 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av Ivar Tollefsrud.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karen Mellbye foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitne ble Marta Johanne Hove og Udayachandrika Thayaparan foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Overdragelse av eie-, drift- og vedlikeholdsansvar for garasjebygningene

Forslag til vedtak:
Sameiet overtar samtlige eierrettigheter, drift- og vedlikeholdsansvar for sameiets 45 garasjeplasser iht. vedtak fra garasjelagets årsmøte, datert 29. juni 2023.
Vedtak: Godkjent

---

6. Forslag til ny organisering av sameiets parkeringsplasser

Forslag til vedtak:
Sameiet organiserer drift og bruk av garasjeplassene som utleie
Vedtak: Godkjent

Transaction 09222115557516733330 Signed KSM, UT, MJH

7. ***Forslag til felles låneopptak i Sameiet***

Forslag til vedtak:
Sameiet v/styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1,5 MNOK.
Vedtak: Godkjent med 9 stemmer i mot

---

8. **Forslag til tilføyelser i vedtektene og endring av husordensregler**

A) De foreslåtte vedtektsendringene godkjennes
B) De foreslåtte vedtektsendringene godkjennes
C) De foreslåtte endringene i husordensreglene godkjennes

Benkeforslag om endring av ordensreglene:
Til tredje avsitt i § 1 tilføyes følgende presisering:
Elbil-lader må monteres av autorisert personell.

Endelig avsnitt blir:

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader. Elbillader må i alle tilfeller monteres av autorisert personell.

Vedtak: Godkjent

Transaction 09222115557516733330 Signed KSM, UT, MJH

Seksjonseierne i Sameiet Lunden 7-17

24. april 2024

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET LUNDEN 7-17

Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lunden 7-17.

Sted: **Thon Hotell Linne, Statsråd Mathiesens vei 12, 0598 Oslo**
Dato: **Tirsdag, 30. april 2024**
Kl.: **18.00**

Dersom du ikke kan møte selv, kan du gi noen en fullmakt til å møte på dine vegne. Fullmakten må være skriftlig og datert, angi seksjonseiers navn og navn på fullmektigen og være signert av seksjonseier. Fullmakten legges frem ved møtets begynnelse. Vennligst benytt vedlagte registreringsblankett.

På ekstraordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1) Valg av møteleder

2) Registrering av oppmøte

3) Valg av protokollfører

4) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen

5) Godkjenning av innkallingen og agendaen

[Styret gjør seksjonseierne oppmerksomme på eierseksjonslovens frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte er senest 3 dager.]

6) Overdragelse av eie-, drift- og vedlikeholdsansvar for garasjebygningene

Den 29. juni 2023 ble driften av det tidligere garasjelaget, Lunden Garasjelag A/L (tidligere org.nr.: 979 234 368), vedtatt overdratt til sameiet på garasjelagets årsmøte.

For ordens skyld formaliseres også overdragelsen ved vedtak på sameiets årsmøte. Det fremmes forslag tilfølgende vedtak:

«Sameiet overtar samtlige eierrettigheter, drift- og vedlikeholdsansvar for sameiets 45 garasjeplasser iht. vedtak fra garasjelagets årsmøte, datert 29. juni 2023.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

7) Forslag til ny organisering av sameiets parkeringsplasser

Etter samarbeid med OBOS og sameiets styre har Brækhus Advokatfirma v/ adv. Karoline Zeiner og adv. Amna Mrzic utarbeidet en anbefaling til en ny organisasjonsmodell.

Det anbefales at sameiet organiserer garasjeplassene som utleie.

Den anbefalte organiseringen innebærer at seksjonseierne med rett til garasjeplass tildeles en leierett til en garasje mot en månedlig leiesum. De seksjonseierne som allerede i dag har en garasjeplass, vil tildeles en leierett til den respektive garasjeplassen. Leieretten vil vedtektsfestes og sameiet v/styret vil inngå leiekontrakter med de som har garasjeplass i dag.

Det fremmes forslag til følgende vedtak:

«Sameiet organiserer drift og bruk av garasjeplassene som utleie.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

8) Forslag til felles låneopptak i Sameiet

For at Sameiet skal få gjennomført ny organisering av garasjeplassene iht. punkt 7, må sameiet tilbakebetale innskuddene som tidligere ble innbetalt av seksjonseierne med rett til garasjeplass. Tilbakebetalingen av innskuddene vil bli finansiert ved at Sameiet tar opp et felles lån i OBOS banken stort NOK. 1,5 millioner. Den månedlige leiesummen som seksjonseierne må betale, vil bli fastsatt basert på størrelsen på låneopptaket og dets betingelser, samt øvrige betingelser som følger av leiekontrakten.

Innskudd tilknyttet andel i tidligere garasjelag var sist fastsatt til NOK. 33.000. Beløpet som utbetales pr. garasjeplass vil følgelig være NOK 33.000, fratrukket årsleien for garasjeplass i 2024.

Det fremmes forslag til følgende vedtak:

«***Sameiet v/styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1,5 MNOK.»***

Forslaget krever et alminnelig flertall.

9) Forslag til tilføyelser i vedtektene og endring av husordensregler

Sameiets disponering av garasjeplasser/uteparkeringsplasser bør vedtektsfestet. Det foreslås således at man regulerer bruken av garasjeplassene og parkeringsplassene på uteområdet vedtektene.

Det fremmes forslag om vedtak av følgende endringer og/eller tilføyelser;

a) Vedtak om tilføyelse av § 17 i vedtektene

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass

beliggende på Sameiets fellesareal som leies ut til seksjonseierne eller beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er en måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes av styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene. Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruket en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplass opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

b) Vedtak om tilføyelser i ordlyden i vedtektenes § 5

Vedtektenes § 5 lyder:

«Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

Det vises til de til enhver tid gjeldende husordensregler.»

Avsnittet justeres til:

«Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom, her inkludert garasjeanlegg og uteparkeringsplasser.

Det vises til de til enhver tid gjeldende husordensregler og ordensregler for bruk av garasjeplass.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

c) Forslag om endring av husordensregler

Forslag om å innta ordensregler som regulerer bruk av garasjeplassen. Se vedlagte forslag.

Forslag om vedtak:

«Ordensreglene endres i tråd med fremlagte.»

Vedlegg:
Forslag til nye vedtekter
Forslag om nye ordensregler

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Lunden 7-17

Vedlegg 2

REGISTRERINGSBLANKETT FOR EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET LUNDEN 7-17

DEL 1: Fylles ut av alle og leveres ved inngangen til møtelokalet:

Seksjonseiers navn (blokkbokstaver): _____

Alle seksjonseiere har rett til å delta i ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett uten fullmakt.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til det ekstraordinære årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom det årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

DEL 2: Fylles bare ut av seksjonseier som møter ved fullmektig:

Fullmektigens navn: _____

Undertegnede gir fullmektigen rett til å møte og avgi stemmer på mine vegne på det ekstraordinære årsmøtet for sameiet Lunden 7-17.

DEL 3: Signatur

_____ _____

Sted og dato Seksjonseierens signatur

Forslag til vedtektsendringer

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass beliggende på Sameiets fellesareal som leies ut til seksjonseierne eller leietakere/beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er én måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned. Styret har rett til å si opp leieavtalen ved saklig grunn.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes av styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene. Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruk en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplassen opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I SAMEIET LUNDEN 7-17

§ 1

Garasjene skal brukes til formålet garasje.

Seksjonseier/beboer («leietaker») med leierett til garasje, plikter å benytte kun tildelte garasjeplass.

Garasjene må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne og leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det må ikke utføres arbeider som påvirker eller berører de andre seksjonseierne med bruksrett til garasje.

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader.

Leietaker plikter å holde garasjen i orden, og er ansvarlig og erstatningspliktige for all skade som skyldes leietaker selv, eller andre som leietaker har gitt adgang til garasjen eller eiendommen for øvrig.

§ 2

Større reparasjoner i eller utenfor garasjene er ikke tillatt. Sveising og bruk av åpen ild må ikke forekomme. Skader på, eller verdireduksjon av egen eller øvrige garasjeplasser medfører erstatningsplikt for skadevolderen.

§ 3

Leietaker som ikke har godkjent elektrisk anlegg i sin garasje kan bli holdt ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade.

§ 4

Bygningsmessige endringer som har innvirkning på tilstøtende garasjeplasser, må godkjennes av styret.

§5

Garasjen skal kun benyttes av leietaker, og fremleie av garasjeplassen er ikke tillatt.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lunden 7-17

Organisasjonsnummer: 983528619
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Thon hotel Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristine Teigland og Bjørn Olav Utgård foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 569

Styrets innstilling
KPI-justert fra i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 569,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling til nytt styret er som følger:

Som styreleder: Ivar Tollefsrud

Som styremedlemmer:
Gøril Ryvoll, Marta Hove, Hanne Kristine Teigland og Rami Andre Dyrdal

Som varamedlem:
Nina Skjørtvedt

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ivar Tollefsrud

Følgende stilte til valg:
Ivar Tollefsrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Rami Andre Dyrdal
Gøril Ryvoll
Hanne Kristine Teigland
Bjørn Olav Utgård

Følgende stilte til valg:
Rami Andre Dyrdal
Marta Hove

Transaction 09222115557519854441 Signed KSM, BOU, HKT

Germjan Kamal Mohammad
Mats Molander
Stian Staurung Orlien
Gøril Ryvoll
Hanne Kristine Teigland
Bjørn Olav Utgård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marta Hove
Nina Skjørtvedt

Følgende stilte til valg:
Velges under møte 1
Marta Hove
Nina Skjørtvedt

Vedtekter for Sameiet Lunden 7-17

Vedtatt av sameiermøtet den 08.04.1999
Endret av sameiermøtet 04.04.2005
Endret av sameiermøtet 04.04.2006
Endret av sameiermøtet 11.04.2007
Endret av sameiermøtet 16.04.2012
Endret av sameiermøtet 24.04.2017
Endret av årsmøtet 10.04.2018
Endret av årsmøtet 22.06.2020
Endret av ekstraordinært årsmøte 30.04.2024

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 88 bnr 269 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 121 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene fordeler seg slik:

63 seksjoner â 10/1086-deler
16 seksjoner â 9/1086-deler
21 seksjoner â 8/1086-deler
18 seksjoner â 7/1086-deler
3 seksjoner â 6/1086-deler

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Ved overdragelse av seksjon - såvel frivillig som tvungen - skal erverver godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved utleie eller utlån (av mer enn 3 mnd.s varighet) skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager eller lånetaker må godkjennes av styret før innflytting. Gebyr for behandling av utleiesøknad kr. 500.- må innbetales før godkjenning vil bli gitt. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner§ 24, 7. ledd.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 RETT TIL BRUK
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Sameiet har retningslinjer for antall personer som kan bo i en leilighet i sameiet: I person pr. 10 kvm, feks. en 4 roms leilighet på 78 kvm kan beboes av inntil 7 personer.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom, her inkludert garasjeanlegg og uteparkeringsplasser.

Det vises til de til enhver tid gjeldende husordensregler og ordensregler for bruk av garasjeplass.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
a. Skal det foretas bygningsmessige endringer i leilighetene,
må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og styrets godkjenning innhentes før arbeidene igangsettes. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Oppsetting av parabolantenner på fasade, tak eller inne på veranda er ikke tillatt.

b. Installering og tilkopling av ny ventilator eller kjøkkenvifte til ventilasjonskanal på kjøkkenet er ikke tillatt. Jfr. bygningsloven paragraf 20-3. Dette forbudet gjelder også ved modifisering, fornying, utskiftning etc. av eksisterende kjøkkeninnredninger og/eller ventilatorer og kjøkkenvifter.

§ 7 FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.
Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiets eiendom, jamfør vedtektenes § 10.

§ 8 VEDLIKEHOLD
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsrør samt radiatorer og radiatorrør omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Eventuell egenandel til forsikringsselskap i forbindelse med skadesak skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for at skaden oppsto.
Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 9 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, jfr 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, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre faste medlemmer samt to vara medlemmer. Kun seksjonseiere som bor i sameiet, deres ektefelle, samboer eller barn som bor i sameiet, kan velges inn i sameiets styre og komiteer. Et valgt medlem som flytter ut, kan sitte ut styreperioden dersom medlemmet ønsker det.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år av gangen.

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.

Styret plikter å besørge utarbeidet og holdt oppdatert en rullerende vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse, tekniske anlegg, fellesarealer og uteområder. Styret skal påse at vedlikeholdsplanen følges, og påse at iverksettelse av tiltak etter planen tilpasses sameiets økonomiske rammer og muligheter til enhver tid. Styret skal videre se til at det bygges opp fond tilpasset vedlikeholdsplanen.
Til utarbeidelse av vedlikeholdsplan skal styret benytte fagkyndig ekspertise. Ved iverksettelse og gjennomføring av tiltak etter planen skal styret likeledes benytte fagkyndig ekspertise teknisk og/eller juridisk dersom tiltaket er komplekst eller medfører betydelige kostnader.

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.

Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

§ 11 ÅRSMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, som er 21 dager før møtet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. En enkelt seksjonseier (møtedeltager) kan kun stille med inntil 2 fullmakter fra andre seksjonseiere. 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner§ 61.

§ 13 MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 GENERELLE PLIKTER
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 16 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Styret kommuniserer med seksjonseierne pre-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost må dette meddeles styret skriftlig.

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER
Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser, inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass beliggende på Sameiets fellesareal, som leies ut til seksjonseierne eller beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er en måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned.
Styret har rett til å si opp leieavtalen ved saklig grunn.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes at styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene.
Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruket en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplass opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

Husordensregler Sameiet Lunden 7-17; vedtatt på årsmøte 08.04.1999, med endringer 04.04.2005, 03.04.2006, 28.04.2014, 24.04.2017

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LUNDEN 7 – 17

1. Vis hensyn – vi eier verdier sammen.
   Vis også hensyn til naboer, det er svært lytt mellom leilighetene.

2. Vask og reparasjon av biler og motorsykler samt hjulskifting må ikke forekomme på sameiets gårdsplass. Fotballsparking og ballslåing på gårdsplassen er forbudt. Småbarns lek med ball er tillatt.
   Sameiets parkeringsplasser skal ikke benyttes til å hensette campingvogner, tilhenger, avskiltede biler o.l. Parkerte biler uten parkeringskort vil bli bøtelagt og/eller tauet bort for eiers regning og risiko.

3. Dyrehold er tillatt. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer. Det er båndtvang på området. Dyr må ikke luftes rett utenfor inngangene eller på områder hvor det er installert lekeapparater for barn. Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangene.
   Dyreeier er økonomisk ansvarlig for utbedring av skader dyret måtte forårsake på sameiets eiendom.

4. Personlige ting skal lagres i egen lofts- eller kjellerbod. Sykler, sportsutstyr, barnevogner etc. skal plasseres i fellesrom i kjelleren, ikke i trappeoppgangen.
   Ting som hensettes i fellesrommene uten avtale med vaktmester (unntatt sykler, sportsutstyr og barnevogner), vil bli fjernet av styret/vaktmester for eiers regning. Klær/sko skal ikke hensettes i oppgangene.
   Barn og ungdom skal ikke oppholde seg alene på loft, kjeller, eller vaskeri. Det påhviler foreldre/foresatte å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

5. Søppel skal kildesorteres i hht retningslinjer fra Oslo kommune og legges direkte i søppelcontainer. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen, selv ikke for en kort stund. Det er heller ikke tillatt å hensette søppel/avfall utenfor containerne.

   Det henstilles til beboerne om å utnytte kapasiteten for søppelcontainerne ved at
   Lunden 7 og 9 bruker container utenfor Lunden 9/11.
   Lunden 11 og 13 bruker containere utenfor Lunden 13
   Lunden 15 og 17 bruker container utenfor Lunden 15

6. Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 på ukedager, kl 2300 og kl 0700 i helgene. I dette tidsrommet skal heller ikke vaskemaskin benyttes.

   Oppussing, snekring, drilling o.l. skal skje mellom kl 0800 og kl 2000 i ukedagene.
   På lørdag kan slikt arbeid utføres mellom kl 0900 og kl 1600.
   Mellom kl 1600 på lørdag til kl. 0800 på mandag skal det ikke utføres støyende arbeid.
   Heller ikke på offentlige høytidsdager og helligdager.

7. Påse at ytterdøren går i lås ved ferdsel inn og ut av blokkene.

8. Lufting av sengetøy, banking av tepper ol er ikke tillatt fra vindu og balkong. Lufting av sengetøy er tillatt inne på balkong. Banking av tøy skal foregå ved bankestativet. Klestørk tillates på balkong dersom tørkestativet ikke er høyere enn balkonggjerdet.

9. Balkongene er oppholdsplasser og skal ikke benyttes til sjenerende lagring mv. Bruk av kullfyrt grill er ikke tillatt på balkongene. Blomsterespalier og lignende kan ikke monteres på balkongrekkverk, dersom dette er høyere enn rekkverket. Dette tillates montert på brannvegg mellom balkongene.

   Det er ikke tillatt å fjerne balkongkassene, eller erstatte disse med annen type enn de som følger balkongene.

   Det er ikke tillatt å legge ut/henge opp mat til fugler da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

10. Det er forbudt å ta ting inn i huset som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller lignende. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende. Beboere som oppdager skadedyr har plikt til å få leiligheten sanert etter sameiets regler.

11. Uten sameiets skriftlige samtykke må det på fellesarealer eller fasader ikke anbringes antenner, plakater, skilt, monteres automater osv, bemales vinduer eller vegger. Ved bytte av inngangsdør/verandadør til leilighet samt montering av markise må også samtykke innhentes, for å hindre at farge og utførelse avviker fra det som er vanlig i sameiet. Oppsetting av parabolantenner på fasade, tak, frittstående stativ, i trær på eiendommen eller inn på veranda, er ikke tillatt.

12. Trappevask utføres av renholdspersonale en gang i uken. Ved inn- og utflytting skal trapper vaskes. Eventuelle skader på utgangsdører og/eller vegger i oppgang må utbedres av inn-/utflytter umiddelbart.

    Beboere plikter å skilte postkasser og ringeklokker med skilt bestilt gjennom styret. Papirlapper, dymotape o.l. er ikke tillatt. Ved første gangs innflytting dekkes denne kostnaden av eierskifte-/utleiegebyret.

13. Sameiet er ikke ansvarlig ved skader som oppstår pga feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner, annet våtromsutstyr etc. Slike skader pliktes meldt til styret.

14. Kjøretøyer skal ikke hensettes på gårdsplass lenger enn den tid det tar å laste inn/ut. Ved overtredelse kan det ilegges kontrollgebyr og/eller borttaues. Det vises til skilting på området. Tomgangskjøring skal ikke finne sted.

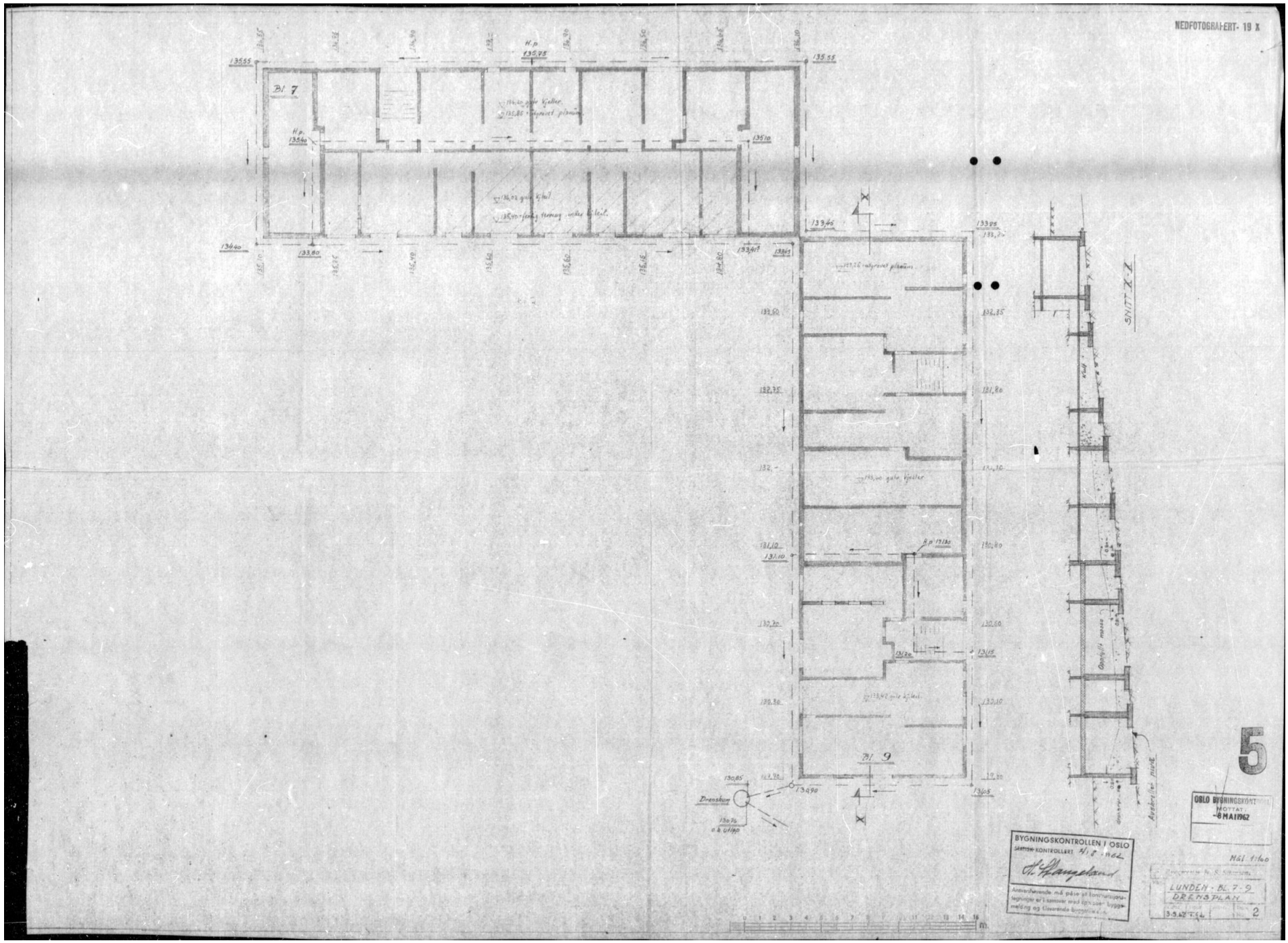
15. Styret kan kontaktes på epost styret@lunden7-17.no, alternativt kan post til styret legges i styrets postkasse i Lunden 11A.
    Ved akutte hendelser kan styreleder kontaktes på tlf. 484 35 704

    Vaktmester bor i Lunden 11A, tlf. 452 52 552

    Vaskeri finnes i Lunden 11A. Maskinene er utstyrt med kortautomat. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og de bestilte vasketider skal ikke overskrides.

16. Ved brudd på ordensreglene vil beboer og evt seksjonseier bli varslet skriftlig.

17. I henhold til HMS-reglement er det ikke tillatt å henge opp gardiner eller sette planter og lignende i oppgangene.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bl 7
Bl 9
SNITT X-X
Dreneskum
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 MAI 1962
LUNDEH - BL 7-9
DRENSPLAN
5
2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 • 417200

KOPI

Oslo, den 9. feb. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 88, bnr. 269, Lunden, blokk 7.

Arbeidets art
Boligblokk.

Bygningens art

Journalnr.
61/2238.

Avsluttende synsforretning
13.8.1964.

Byggherre
Et startende boligbyggelag v/Nils S. Stiansen, Hoffeveien 30.

Byggemelder
Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffeveien 30.

Ansvarshavende
Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
LUNDEN 7A

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526439
8980951

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.88 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20260209 for LUNDEN 7A.

GNR. 88 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1959.

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

16942 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

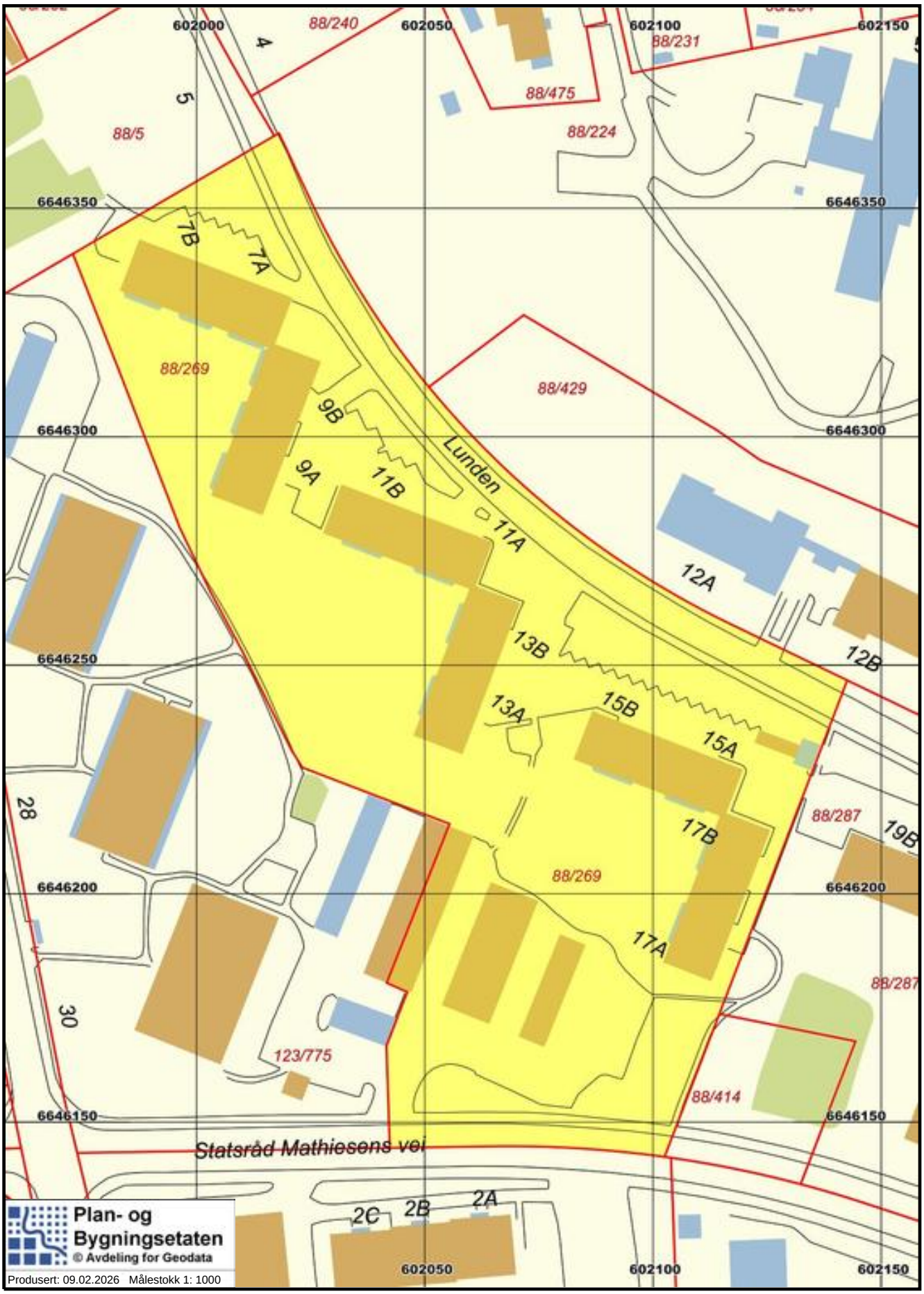
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

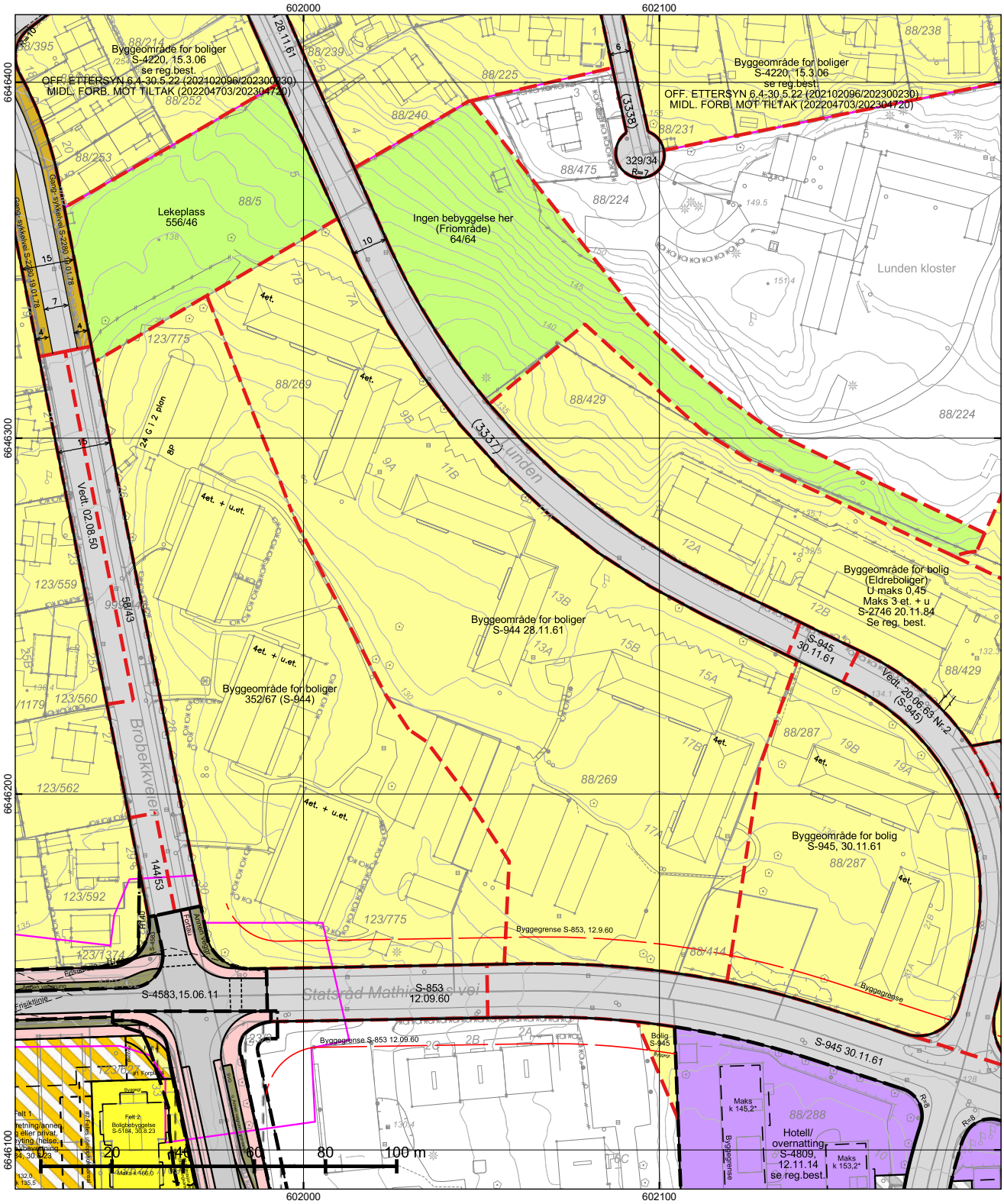
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602000
602050
602100
602150
88/240
88/231
88/475
88/224
88/5
4
5
6646350
7B
7A
88/269
88/429
9B
9A
11B
Lunden
11A
12A
12B
6646300
6646250
13B
13A
15B
15A
28
88/287
19B
17B
88/269
6646200
17A
30
123/775
88/414
6646150
Statsråd Mathiesens vei
2C
2B
2A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

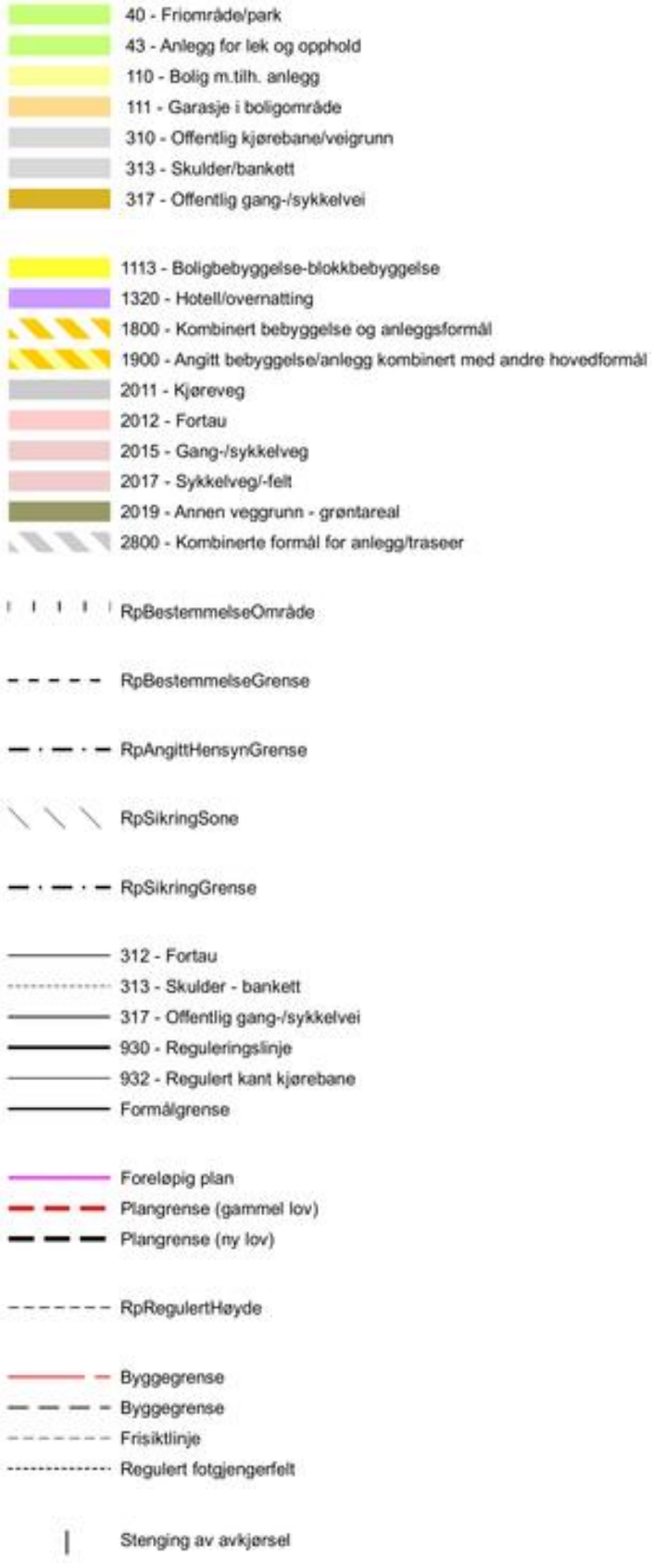
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

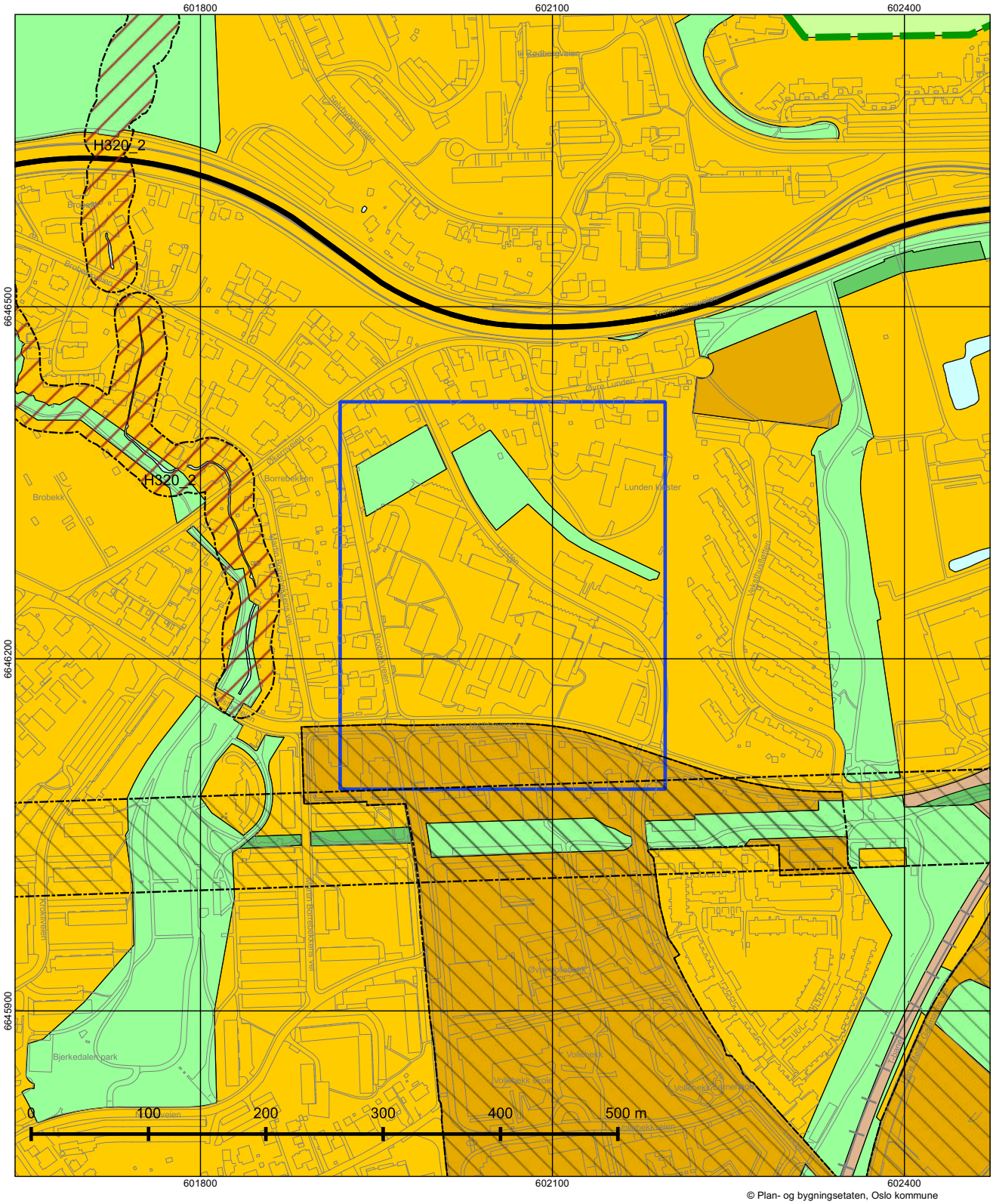
PlottID/Best.nr: 152884/ 86526439
Deres ref.:
Adresse: Lunden 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/269

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: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152884/86526439
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-944

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 88, bnr. 269 m.fl., Lunden, Oslo.

S-944 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.11.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101439
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 35267

Dokumentet består av 1 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

S-945

Regulerings og bebyggelsesplan for gnr.88, bnr. 1 m.fl., Linderud gård.

Vedtaksdato: 30.11.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101440

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 70764, V070266N4, 5367, V290868, V021263, 17572, V231064, V200663N2, 30568, 19467, V201065, V250166, 17264, V180584, V030762, 40563, 58262, 40463, 10067, V161107

Dokumentet består av 2 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

AD REGULERING AV GNR. 88, BNR. 1 M.FL., LINNERUD M.V.

I medhold av paragraf 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre i møte den 16. november 1961 om regulering av gnr. 88, bnr. 1 m.fl., Linderud m.v. i Oslo. Videre har departementet i medhold av lovens paragraf 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes felles antenneanlegg for blokkene. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrensen for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med felles arealer.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-853

Regulering av vei 5389 fra Brobekkveien til Erich Mogensøns vei med del av veiforbindelse fra Østre Aker vei samt en mindre endring av Grorud banen.

S-853 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.09.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001487
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

35267

Klage over Oslo byningsråds vedtak av 12.05.67, sak 198/67, vedrørende endring av del av stedfestet reguleringsplan for gnr. 123, bnr. 775, Lunden.

35267 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.08.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196702577
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-944

Dokumentet består av 1 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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-88/269 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lunden 7A 0598 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Lunden 7-17 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Lunden 7-17 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 1 390 177,97
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 1 390 177,97

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	362 309,57
Vann- og avløpsgebyr	1 027 868,40
Totale avgifter	**1 390 177,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-88/269/0/18 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lunden 7A 0598 OSLO
Fakturamottaker:	Andreasen Tommy Lunden 7a 0598 OSLO
Eiernavn:	Andreasen Tommy

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

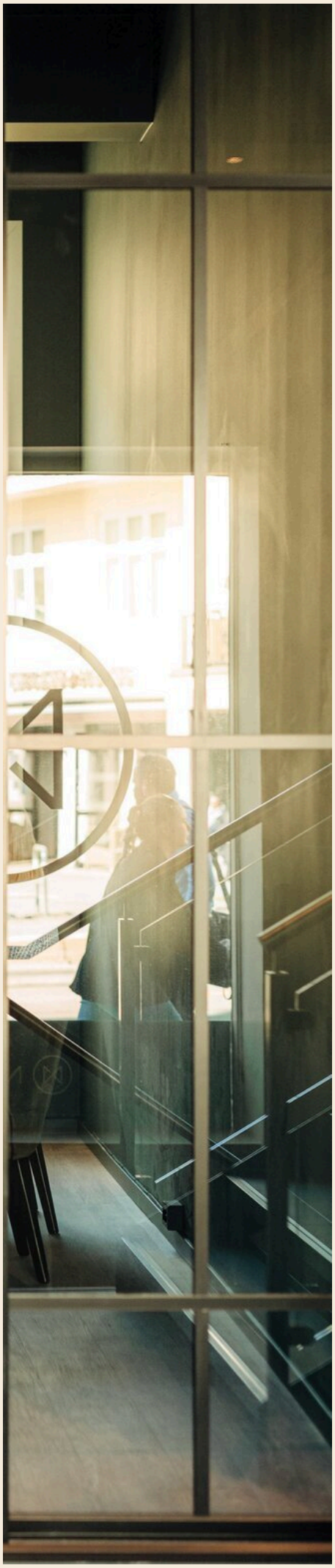
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0534/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lunden 7A 0598 OSLO
Matrikkel: Gnr 88, bnr 269, snr 18 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)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: