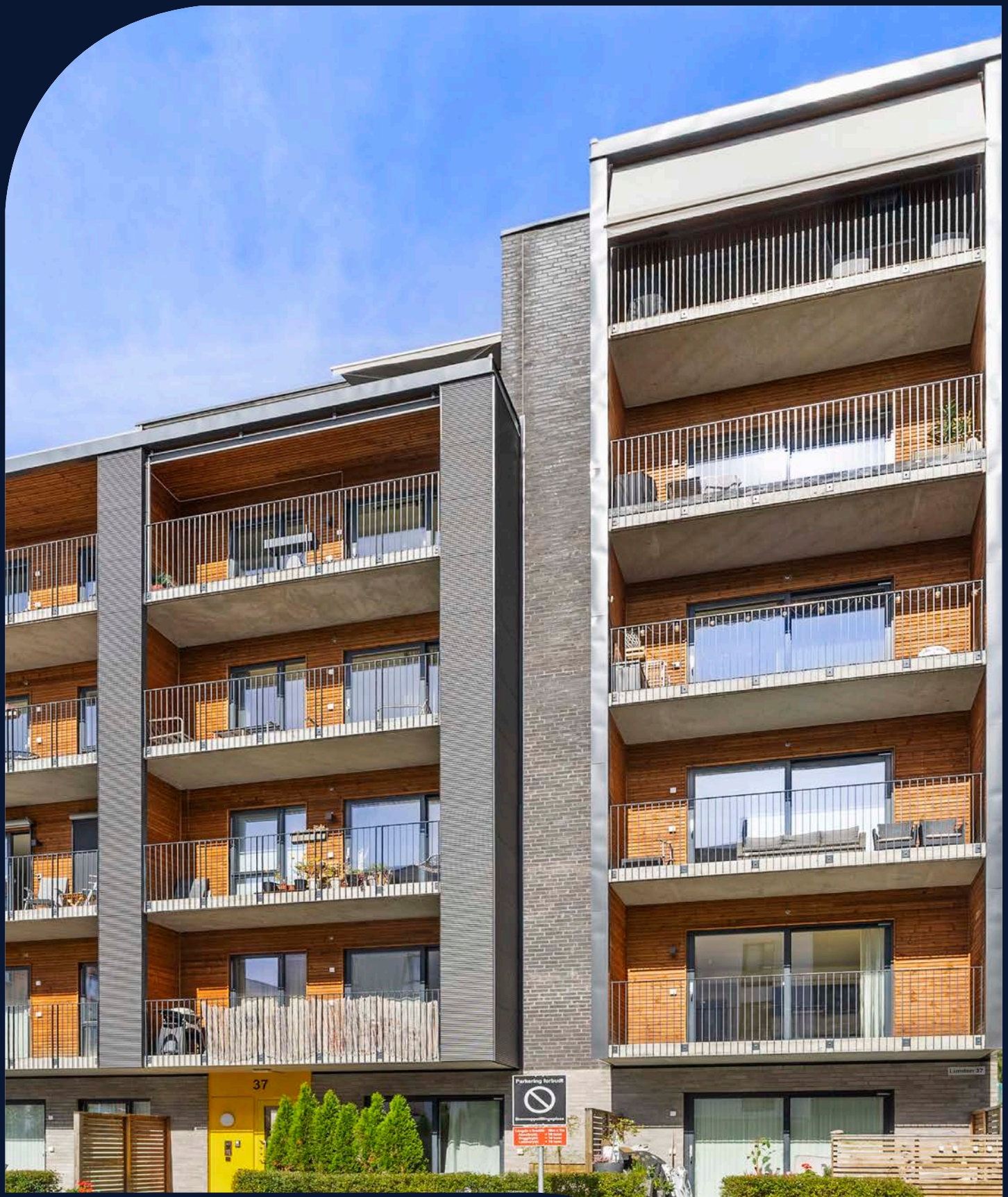


Velkommen til

Lunden 37, 0598 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lunden 37,
0598 Oslo

Moderne 4-roms fra 2019| Balkong, 2 bad og 3 sov| Heis| Garasje| Sykkelbod| Flotte fellesområder nær T-bane og butikk|

Velkommen til Lunden 37! En moderne 4-roms eierleilighet fra 2019 med heisadkomst og en meget arealeffektiv planløsning på populære Vollebekk.

Her bor du i et nyere nabolag på Vollebekk med flotte grønne fellesarealer, lekeplass og sittebenker, samt nye gode fellesboder for sykkelparkering og en oppvarmet garasje med brede parkeringsplasser og klargjort for EL. Samtidig er det kort vei til Vollebekk T-bane, dagligvare og topp rekreasjonsmuligheter i Østmarka og i områdene rundt. Leiligheten oppleves lys og moderne med masse lysinslipp fra store vindusflater i alle rom. Oppvarming er inkl. i felleskost.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frode Bjørnevik
eiendomsmegler
Tlf: 923 00 098
E-post: frode.bjornevik@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 290 000
Omkostninger	kr	183 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	7 473 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 634

BRA Total/BRA-i	87/82 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2019
Etasje	2
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Lunden 37, 0598 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 123, bnr. 4, snr. 5, ideell andel 1/1
i Sameiet Lunden 27-47 med orgnr.: 923745483 i Oslo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et nyutviklet, men etablert boligområde på Vollebekk i Oslo. Sameiet har flotte opparbeidede fellesarealer med interne gangveier, lekeplass og sittebenker. Området er godt tilrettelagt med et riktig tilbud av diverse fasiliteter i nærområdet. For barnefamilier ligger både Lunden barnehage, Vollebekk barnehage og Vollebekk skole (1. til 10. trinn) kun en kort gåtur unna, med trygg skolevei i nabolaget.

Dagligvarehandelen kan man ta på veien eller til fots, med både Kiwi Brobekk og Rema 1000 Vollebekk i gangavstand fra boligen. I samme nabolag ligger også nærmeste apotek. Et større utvalg av forretninger og servicetilbud finnes på Linderud Senter som også ligger nokså i nærheten av Vollebekk Det finnes også et godt utvalg treningstilbud med Feel24 Økern Brobekk og SATS Linderud som nærmeste alternativer.

Friluftsmulighetene i bydelen er mange gjennom hele året. En kort sykkeltur unna ligger Bjerkedalen park med grøntområder og turveier langs Hovinbekken, en badekulp og spisestedet Paviljongen. Linderud Gård med sitt historiske parkanlegg ligger også rett i nærområdet. For lengre turer er det enkel adkomst med buss, bil eller sykkel inn til Lillomarka, med oppkjørte skiløyper om vinteren, badevann og helårsanlegg ved Lillomarka Arena.

Kollektivforbindelsene fra boligen er svært gode. Vollebekk T-banestasjon ligger kun en kort spasertur unna leiligheten, og linje 4 og 5 går direkte inn til Oslo sentrum gjennom store deler av døgnet. I tillegg går busslinje 58 fra holdeplassen i Vollebekkveien, og lokaltoget ved Alna stasjon nås på en kort sykkeltur.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod (nr. 3)
2. etasje
BRA-i: 82 m² Entré / gang, tre soverom, to bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyden i leiligheten varierer fra ca. 2,21 m til 2,48 m.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.09.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2019 over fem etasjer samt kjelleretasje. Bærende vegger, grunnmur og etasjeskillere er av betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein. Bygningen har støpt gulv mot grunn og er bygd etter TEK 10/17, og er dermed prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak.

Tak:
Taket har tilnærmet flat takkonstruksjon og er tekket med membran/takpapp.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass fra produksjonsår 2018.

Dører:
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass (produksjonsår 2018). Innvendige dører er malte, glatte dører.

Balkong/terrasse:
Det er en balkong med utførelse i betong og rekkverk i stål. Areal: 7 m².

VVS-installasjoner:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Sluk er av plast. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Våtrom har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske detaljer:
Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til gulvvarme og tappevann. Det er komfyrvakt på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble installert i 2019.

Det er montert en lampe utendørs ved balkongen. Samsvarserklæring i forbindelse med dette er fremvist.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet har baderomskabin, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som monteres som et ferdig våtrom i bygget, i stedet for plassbygget bad. Slike kabiner er normalt oppbygget som selvstendige moduler, ofte med bærekonstruksjon i stålprofiler og tette sjikt. Ved hulltaking er det risiko for å punktere kabinens tette sjikt eller konstruksjon, og det kan også være fare for å berøre eventuell brannklassifisert sjakt i tilknytning til kabinen. Hulltaking er derfor ikke utført.

- Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet har baderomskabin, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som monteres som et ferdig våtrom i bygget, i stedet for plassbygget bad. Slike kabiner er normalt oppbygget som selvstendige moduler, ofte med bærekonstruksjon i stålprofiler og tette sjikt. Ved hulltaking er det risiko for å punktere kabinens tette sjikt eller konstruksjon, og det kan også være fare for å berøre eventuell brannklassifisert sjakt i tilknytning til kabinen. Hulltaking er derfor ikke utført.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Leiligheten disponerer én parkeringsplass med god bredde i felles underjordisk garasjeanlegg på anleggseiendom (gnr. 123, bnr. 1405). Plassen gir varig bruksrett. Garasjeanlegget er tilrettelagt for lading av el- og hybridbil med eget datastyrt ladesystem, der den enkelte bruker bekoster ladeutstyr og forbruk.

Standard
Leiligheten ligger i et moderne boligbygg fra 2019 i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med heisadkomst og en stor veranda. Boligen holder en gjennomgående høy standard med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Planløsningen omfatter en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet, tre soverom, to flislagte bad og en overbygd balkong.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med parkett på gulv, malte vegger og entrédør. Rommet har

god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har en romslig og åpen utforming med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet gir god plass til en større sofagruppe, mediemøbler og et spisebord i naturlig overgang mot kjøkkenet. En skyvedør i glass og malt tre leder ut til balkongen.

Kjøkken:
Leiligheten har et moderne og lekkert kjøkken. Kjøkkenet er innredet med mørke, glatte fronter og en benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og en oppvaskmaskin. Videre er det kjøkkenet montert med komfyrvakt, vannstoppsystem og avtrekk via balansert ventilasjon ut over kokesonen.

Balkong:
Balkongen er oppført i betong med stålrekkverk og har adkomst fra stuen via skyvedør. Uteplassen har god plass til ønsket møblering og er utstyrt meg utebelysning for en lun og hyggelig stemning på kveldstid.

Bad 1:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med vannbåren varme. Baderomsinnredningen består av en et vegghengt skap med en nedfelt servant, veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Badet er som leiligheten ellers utstyrt med balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

Bad 2:
Leilighetens andre bad er utført med flislagte vegger og flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet er innredet med en bred seksjon med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel som sikrer god utlufting og et godt inneklima både på badet og i leiligheten for øvrig.

Tre soverom:
I leiligheten er det hele tre soverom, alle som leiligheten ellers er utstyrt med gjennomgående parkett på gulv og malte, rene vegger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og en skydørsgarderobe. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, oppbevaring og skrivebord.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på begge bad.
Vegger: Malte plater. Fliser på begge bad.
Himling: Malte, glatte flater av plater og betong.

Lagring:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i kjelleretasjen.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers

egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom og to bad. Balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en bod (nr. 3) i kjeller på 5 m².

Byggeår
2019

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Ettermontering av utebelysning på balkong, utført av Elektro-Sivert

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Vedlikehold og utbedring av nød- og ledelys
- Utbedring av ladeanlegg
- Gjennomføring av innbruddsforebyggende tiltak

2023:
- Anskaffelse av lekehus

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 8626.7 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, busker og lekeplasser. Sameiets samlede uteareal disponeres i fellesskap med seksjonseiere i Sameiet, som har tinglyst evigvarende rett til bruk av utearealet. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles forholdsmessig. Fellesområdene inkluderer tun, lekeplasser og grøntområder.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 7 290 000,-
Omkostninger	Kr 183 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 7 473 340,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 290 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 182 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 183 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 195 840 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 634,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
TV og bredbånd, bygningsforsikring, kommunale avgifter samt øvrig drift og vedlikehold av fellesarealer. Vannbåren gulvvarme i gang og kjøkken/stue er også inkludert i felleskostnadene. Det samme gjelder varmt forbruksvann.

Felleskostnader brøk: kr 4 708,-
TV/ bredbånd: kr 434,-
Felleskostnader likt: kr 492,-

Felleskostnader for garasje kommer i tillegg og faktureres separat med kr 171,- pr mnd.

På årsmøtet i april 2026 ble det vedtatt å gå over til en felles avtale på internett og valgfri TV for å oppnå lavere kostnader for sameiet.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 10.07.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Andel Fellesformue
Kr 37 128 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Megler har undersøkt, men formuesverdi er ikke beregnet denne eiendommen.

Polisenummer
2172857

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for blokk/bygård/terrassehus datert 29.01.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.12.2016. (revidert 07.03.2017). Tegningene stemmer med dagens bruk.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i detaljregulering S-4862 «Lunden 23 - 25, Vollebekk», vedtatt 11.11.2015. Planen omfatter også delarealer regulert til gangvei og turvei/ friområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Uteareal langs Lunden kan ha støynivå i gul sone, i henhold til retningslinje T-1442. Reguleringsplanen stiller krav om at eventuelle støyutsatte leiligheter skal ha en stille side.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Leilighetsbygget er bygget med radonsperre, noe som gjelder etter dagens forskriftskrav. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på hovedbølet (GNR 123, BNR 4):

1930/900904-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

1930/900919-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

1946/900063-1/105 01.05.1946 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

1961/10993-1/105 05.09.1961 ERKLÆRING/AVTALE
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Erklæringen forplikter eier til å følge kommunens reglement ved tilknytning til vann- og kloakknettet. Dette innebærer plikt til å melde fra om arbeider på ledningsanlegget og gir kommunen rett til inspeksjon. Eier er ansvarlig for skader ved ulovlig utslipp, mens kommunen fraskriver seg ansvar for skader som følge av driftsstans, frost eller oversvømmelse. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1961/14913-1/105 14.11.1961 ERKLÆRING/AVTALE
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Erklæringen forplikter eierne av gnr. 123 bnr. 19 og 87 til å overholde kommunens vann- og kloakkreglement, gi adgang til inspeksjon og påtar seg ansvar for at eget anlegg er forskriftsmessig. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1964/16022-1/105 01.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
ANG. MAKESKIFTE MELLOM D.E. OG BNR 678 M.FL. BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Makeskiftekontrakt som regulerer overdragelse og makeskifte av arealer mellom gnr. 123 bnr. 678 og gnr. 123 bnr. 19 og 87 for å tilpasse eiendomsgrensene. Eierne av bnr. 19 og 87 fraskriver seg rett til eldre adkomstveier mot at eier av bnr. 678 opparbeider og vedlikeholder en ny midlertidig adkomstvei inntil regulerte veier er ferdigstilt.

1964/16024-1/105 01.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR MAKESKIFTE AV NÆRMERE ANGITTE AREALER
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Overenskomst som omfatter makeskifte, grensejustering og bestemmelser om adkomstveier mellom gnr. 123 bnr. 678 og gnr. 123 bnr. 4. Veiene kan omlegges over bnr. 678 inntil ny regulert vei er opparbeidet, med en personlig bruksrett for daværende eier av bnr. 4.

1965/10332-1/105 28.07.1965 ERKLÆRING/AVTALE
TILL TIL UTSKILLELSE OG BEBYGGELSE M.V.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Erklæring hvor eier av gnr. 123 bnr. 4 forplikter seg til å opparbeide vei nr. 3435 i inntil 8 meters bredde med fortau og kloakk når kommunen krever det. Eier skal også vedlikeholde veien inntil den overtas av kommunen, og avstå nødvendig veigrunn vederlagsfritt.

1965/16946-1/105 29.11.1965 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Avtale om endring av trasé for en vei. Et areal skal nyttes i fellesskap til trafikkformål. Partene deler kostnadene for opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av veien og trafikkarealet.

1966/10456-1/105 26.07.1966 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM KLOAKKLEDNING

KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Eieren av gnr. 123 bnr. 678 gis rett til å føre spill- og overvannsledninger over gnr. 123 bnr. 4, med rett til reparasjon og ettersyn. Partene er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles ledninger, og anleggsutgiftene deles likt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann- og Kloakkvesen.

1967/474-1/105 11.01.1967 ERKLÆRING/AVTALE
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

1967/7094-1/105 26.05.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

1983/3950-1/105 08.02.1983 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR FELLES SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

2016/924705-1/200 10.10.2016 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kabelanlegg med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

2018/1697223-1/200 17.12.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Nettstasjon nr. 3508
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4

2018/1702417-1/200 18.12.2018 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Eier av gnr. 123 bnr. 4 plikter å vederlagsfritt avstå grunn til offentlig vei for utbedring og utbygging av veien Lunden, i henhold til fremtidig reguleringsplan. Overdragelsen skjer når kommunen krever det.

2019/1097381-1/200 19.09.2019 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1405
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Gnr. 123 bnr. 1405 gis bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lunden over gnr. 123 bnr. 4. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2019/1097381-6/200 19.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1406
Bruksrett til 63 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Gnr. 123 bnr. 1406 har bruksrett til 63 sykkelplasser, som er delt mellom bnr. 4 og bnr. 1405. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2019/1097381-9/200 19.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1406
Bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Gnr. 123 bnr. 1406 har bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 123 bnr. 4. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2019/1097381-10/200 19.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/ konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Eiendommene gnr. 123 bnr. 4, bnr. 1405 og bnr. 1406 har en gjensidig rett til å bruke nødvendig grunn på hverandres eiendom for reparasjon og vedlikehold. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2019/1097381-12/200 19.09.2019 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rett til drift og vedlikehold på hverandres eiendommer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 4
Gnr. 123 bnr. 4 og bnr. 1406 har rett til felles stikkledninger for vann og avløp gjennom bnr. 1405, med felles ansvar for drift og vedlikehold. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Heftelser på seksjonen (GNR 123, BNR 4, SNR 5):

2019/1162200-1/200 03.10.2019 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/12351
Eiendommen ble seksjonert 03.10.2019 og består av 177 boligseksjoner. Denne seksjonen har sameiebrøk 85/12351.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale for TV/bredbånd som er inkludert i felleskostnadene med kr 434,- pr. måned. På årsmøtet i april 2026 ble det vedtatt å gå over til valgfri TV og en felles avtale på internett, hvor beboere som ønsker TV kan bestille dette individuelt.

Sameiet
Sameie
Sameiet Lunden 27-47

Om sameiet
Sameiet Lunden 27-47 (org.nr. 923745483) er et eierseksjonssameie som består av 177 boligseksjoner fordelt på 10 bygninger. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet avholdt i april 2026 ble følgende vedtatt:

- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 ble fastsatt til kr 282 500,-.
- Det ble vedtatt å gå over til en ordning med valgfri TV og en felles internettavtale for å redusere kostnadene.

Styret har i 2025 avsluttet garantiutløpsprosessen overfor utbygger etter juridisk rådgivning, og prioriterer nå ressurser på konkrete tiltak og vedlikehold. Vedlikeholdsplaner er under utarbeidelse i samråd med OBOS Prosjekt. Det pågår også arbeid med revisjon av sameiets vedtekter. Styret har i tillegg kartlagt og igangsatt tiltak for utfordringer knyttet til ventilasjon, heisstans, brannalarm, garasjebelysning og skadedyr (rotter og sjeggkre).

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen for vaktmestertjenester og en grøntavtale for vedlikehold av uteområder. Til hver boligseksjon hører en bod i garasjeanlegget. Sameiet

disponerer sykkelparkering i det felles underjordiske anlegget. Bygningene har heis og balansert ventilasjon. Sameiets felles uteareal med tun, lekeplasser og grøntområder disponeres i fellesskap med Sameiet Lunden 29.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00–07:00 på hverdager og kl. 23:00–08:00 på helgedager. Støyende arbeider er kun tillatt hverdager 08:00–19:00 og lørdager 10:00–18:00. Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill. Fasadeendringer som montering av markiser, parabolantenne eller varmepumpe krever styregodkjenning. Det er ikke tillatt å installere avtrekksvifte/mekanisk ventilasjon i leilighetene.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, inkludert utleie. Enhver overføring skal meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

Organisasjonsnummer
923745483

Eierbrøk
85/12351

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Enhver overføring eller bortleie av en seksjon skal imidlertid meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres dugnad basert på frivillighet hvert halvår (oktober og april/mai). Dersom oppmøtet er lavt, kan styret leie inn ekstern hjelp og fordele kostnaden på seksjonseierne. De som deltok på dugnaden, slipper sin andel. Beboerne plikter å holde balkong/terrasse ryddig, fjerne snø og is, samt holde sluk rene.

Regnskap/budsjett
Megler har mottatt sameiets årsregnskap med noter og budsjett. Dokumentene kan fås ved

henvendelse til megler.

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 1 731 344,-. Resultatet ble overført til egenkapitalen, som per 31.12.2025 utgjorde kr 5 406 403,-. For 2026 er det budsjettert med et driftsresultat på kr 797 667,-.

Energi

Oppvarming
Vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme i leiligheten også på begge bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter
Ikke angitt .

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd XX (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles. Enhver overføring eller bortleie av en seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Leif Patrick Olstad
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 01.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.
Styret har rapportert om vanninntrengning i boder både i 2023 og 2024. Vår bod har ikke vært berørt. Styret har hatt oppfølging mot utbygger, ref. Vibbo (OBOS).
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja.
Styret har rapportert om skadedyr i 2024 og 2025 (rotter og skjeggkre) og fulgt opp med tiltak. Ikke registrert noe i vår bod eller leilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja.
Vannbåren gulvvarme var opprinnelig koblet feil i sentralen i leiligheten. Rettet opp av utbygger.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Østlandske VVS
Beskrivelse av arbeidet: Omkobling av rør i hussentralen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elektro-Sivert
Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av utebelysning på balkong.

Eier

Eier

Bjørn Ivar Harsjøen

Hanne Lisbeth Harsjøen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

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

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 04.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ta kontakt med eiendomsmegler Frode Bjørnevik på telefon 923 00 098 for å avtale tidspunkt for privatvisning.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Meglerprovisjon utgjør 1,0 % av salgssum. Minimumsprovisjon er kr 49 000,-. Salgssummen inkluderer eventuell fellesgjeld.

I tillegg til provisjonen betaler selger følgende vederlag:

- Markedspakke standard: kr 20 500,-
- Tilrettelegging: kr 19 900,-
- Visning / overtagelse pr stk (Inkl 3stk visninger): kr 2 900,-
- Oppgjørsgebyr inkl. betalingsutsettelse: kr 9 900,-
- Registersøk/screening: kr 1 950,-
- Oppslag grunnbok: kr 612,-

Selger skal betale følgende utlegg:
- Tinglysning pant: kr 545,-
- Kommunal info, fra: kr 3 000,-
- Servitutter pr stk: kr 260,-
- Fotopakke dagtid: kr 4 000,-
- Info fra forretningsfører, ca: kr 4 000,-

Andre kostnader for selger:
- Eierskiftegebyr, ca: kr 6 570,-
- Boligselgerforsikring premie 1: kr 32 250,-
- Tilstandsrapport m/plantegning: kr 9 500,-
- Hel /del styling av leiligheten kr 5000 - kr 25 000
- Digital styling kr 500 pr bilde (anbefalt ca 5-6)

Totalt vederlag og utlegg ved prisantydning kr 7 500 000,- utgjør kr 149 137,-. I tillegg kommer andre kostnader med kr 41 750,-. Totale kostnader for selger er estimert til kr 190 887,-. Beløpene er inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt: Ved avtalt provisjon/fastpris, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeide. I tillegg kommer vederlag for avtalt markedsføring, visninger, tilretteleggingshonorar, samt eksterne utlegg. Oppdragstaker har krav på fullt vederlag og dekning av utlegg slik det er avtalt i oppdragsavtalen, dersom det er oppnådd bud på avtalt prisantydning og oppdragsgiver likevel velger å avslå budet, og oppdraget senere sies opp, utløper eller handel ikke kommer i stand.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Frode Bjørnevik

eiendomsmegler
frode.bjornevik@em1ostlandet.no
Tlf: 923 00 098

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

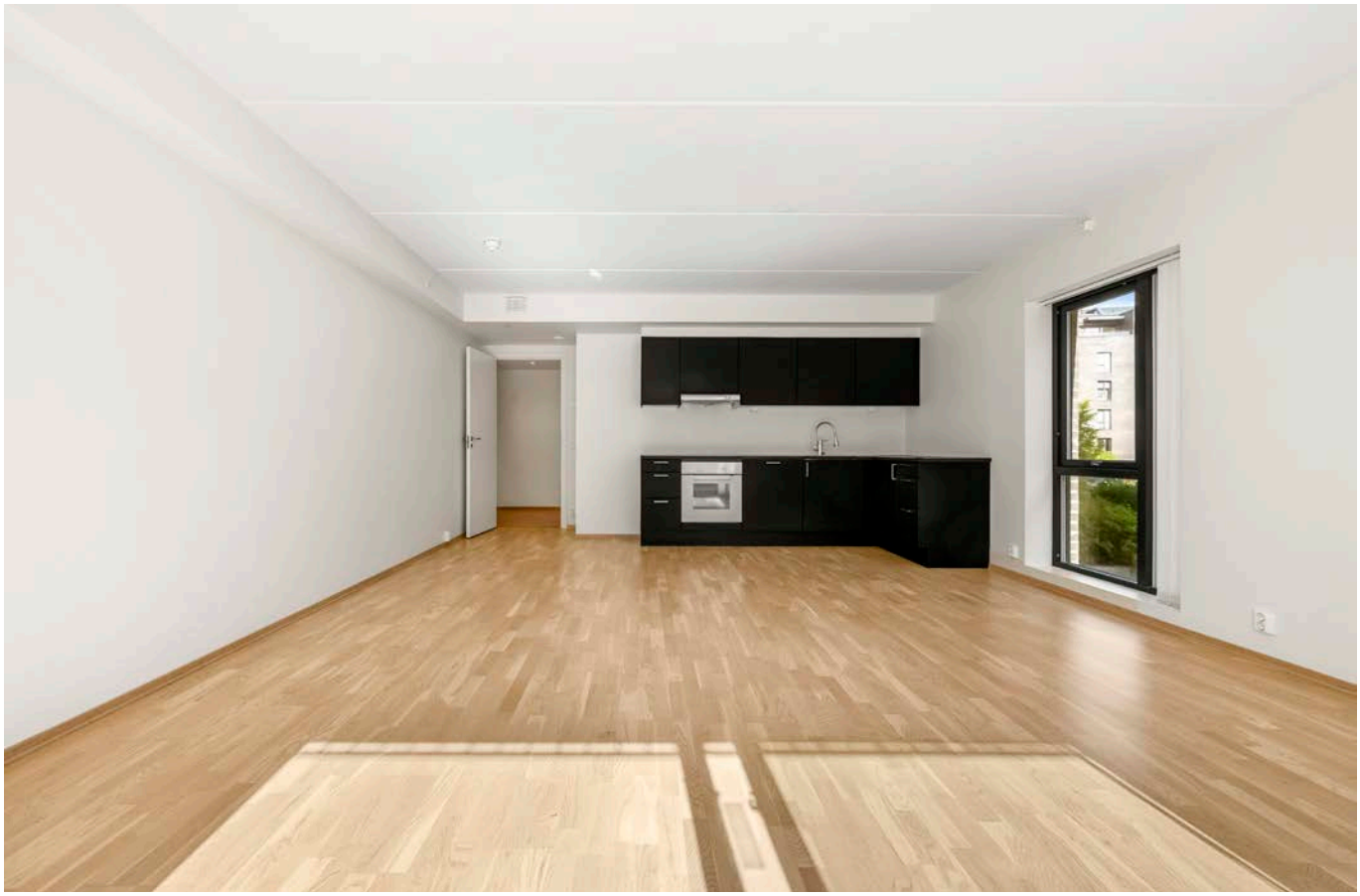
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

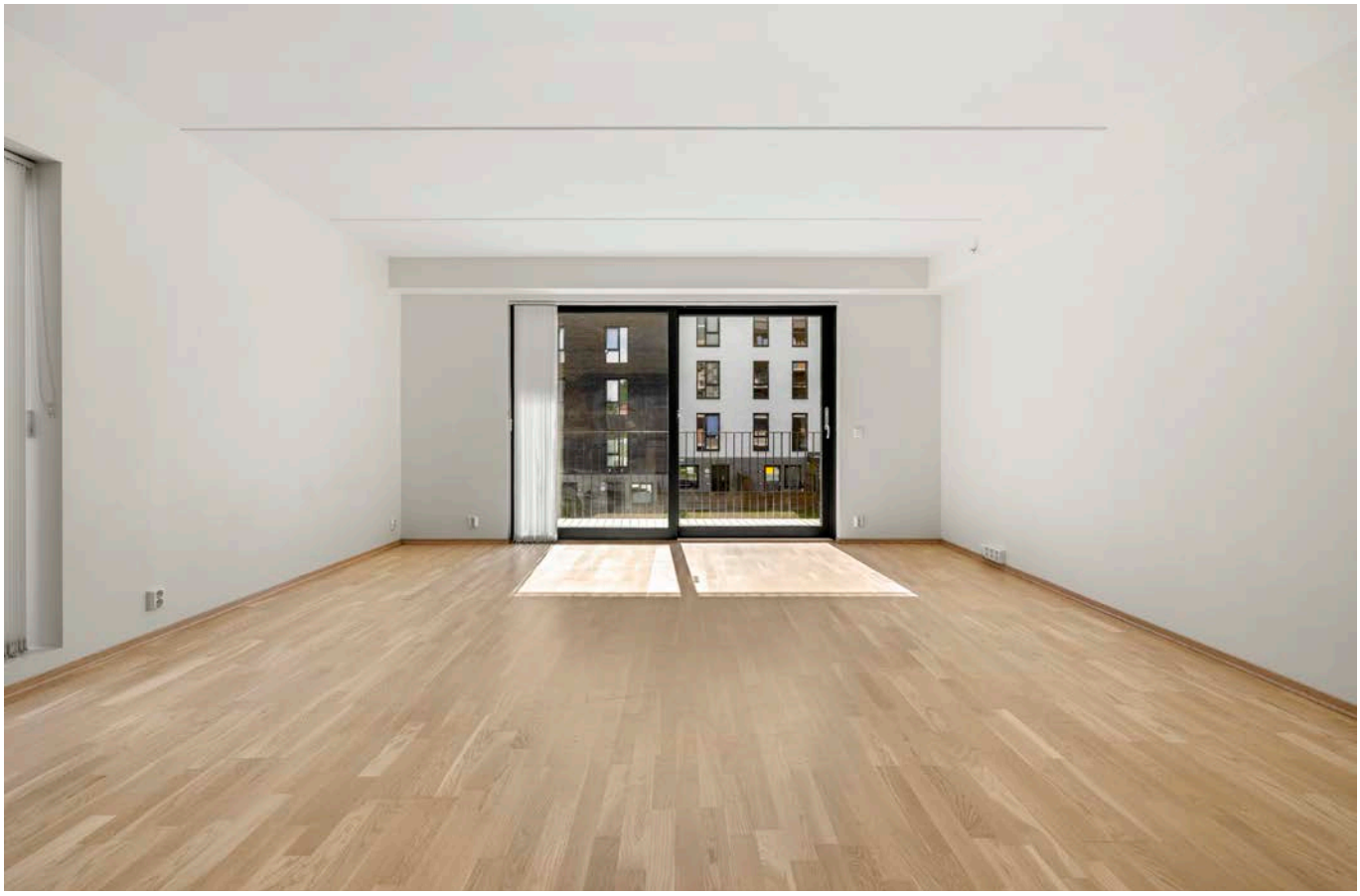




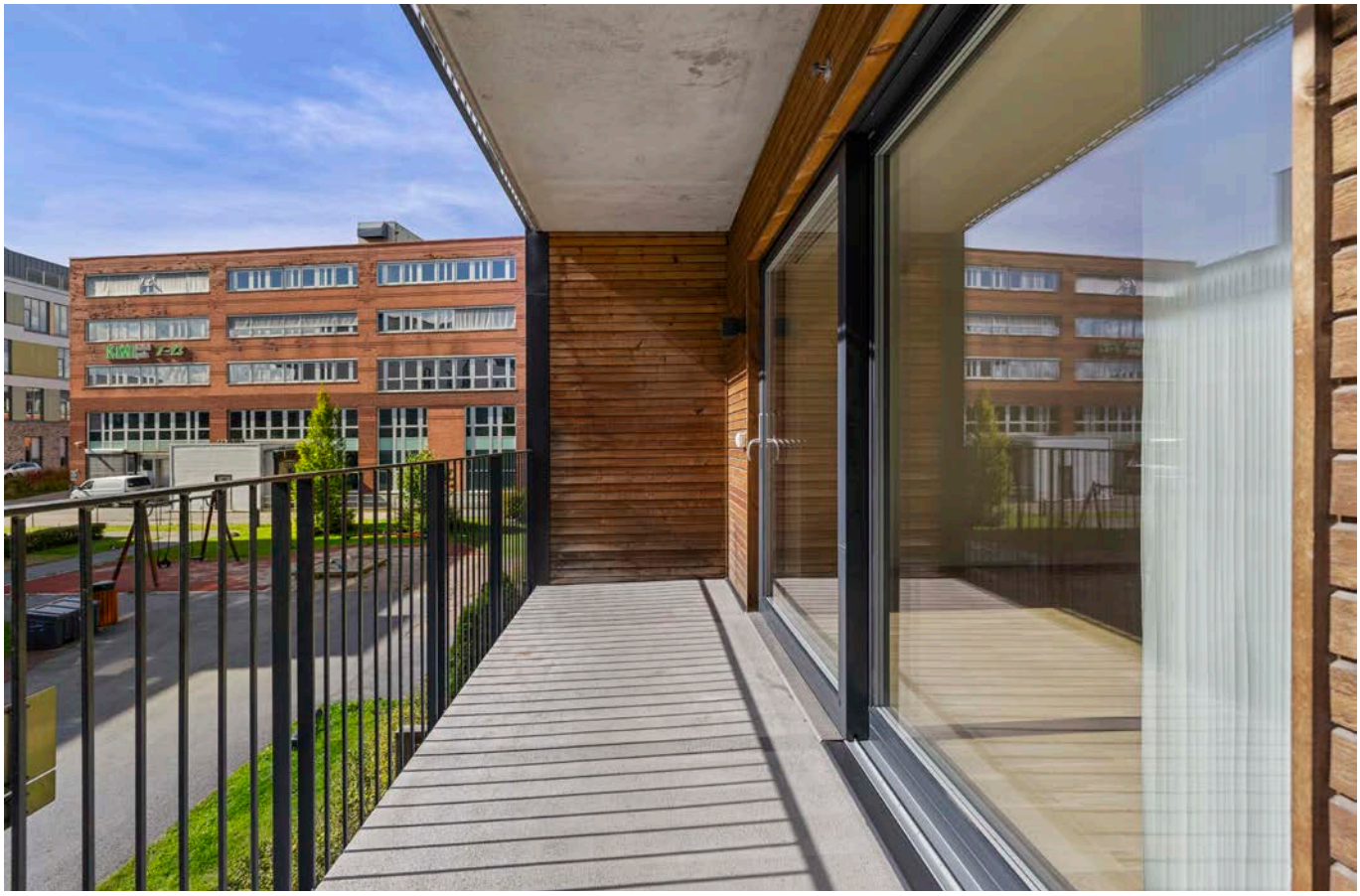










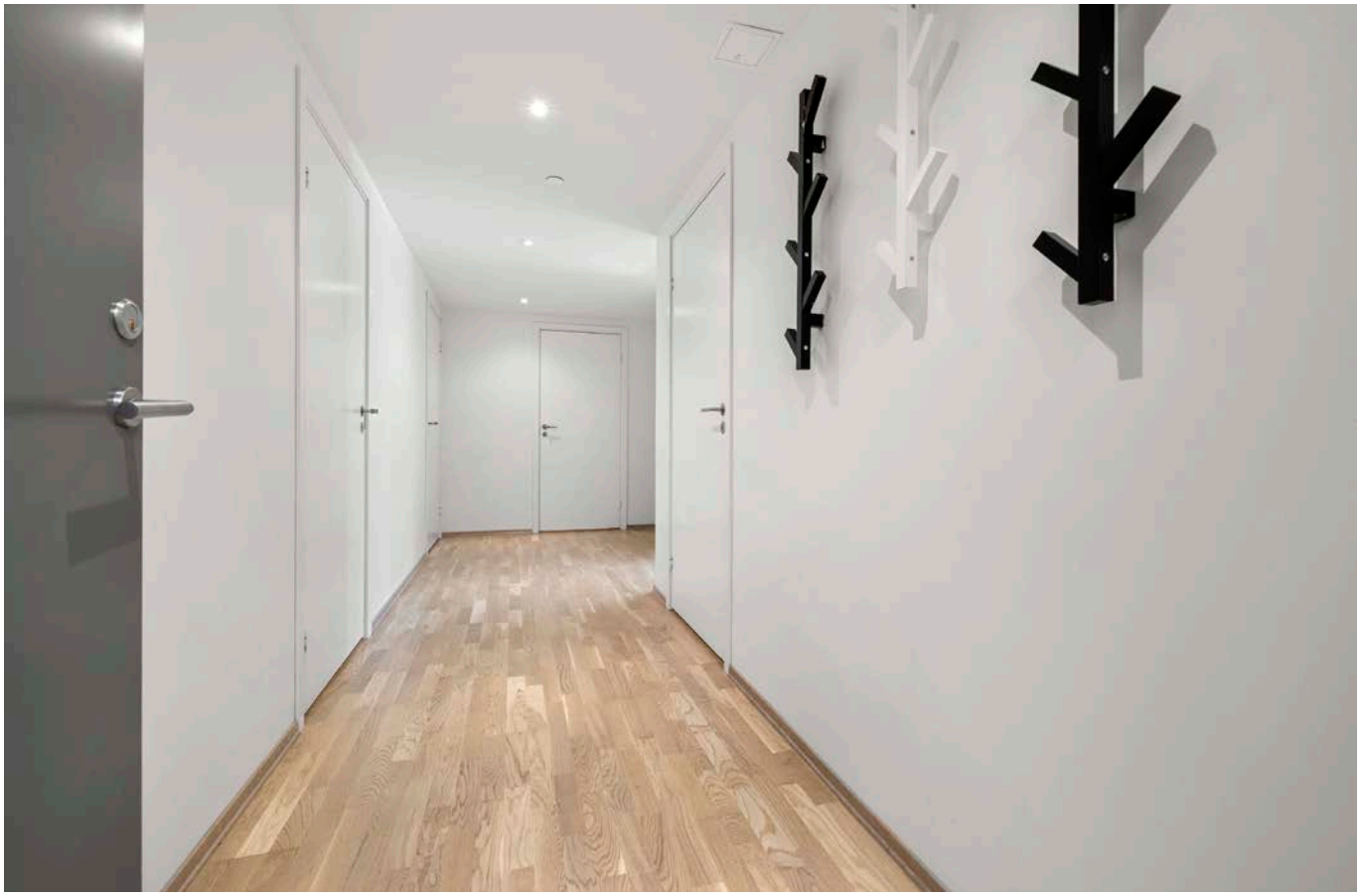








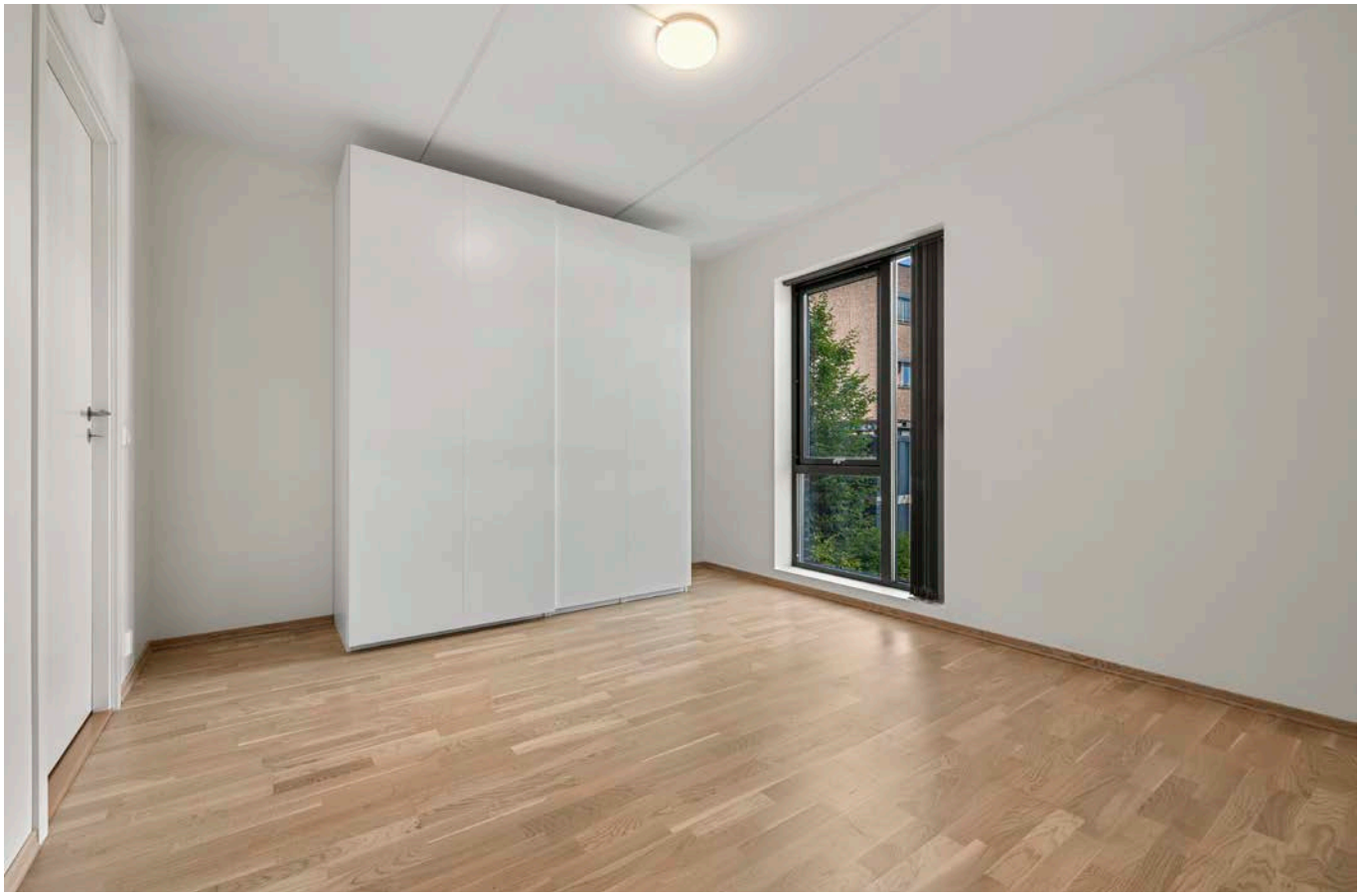












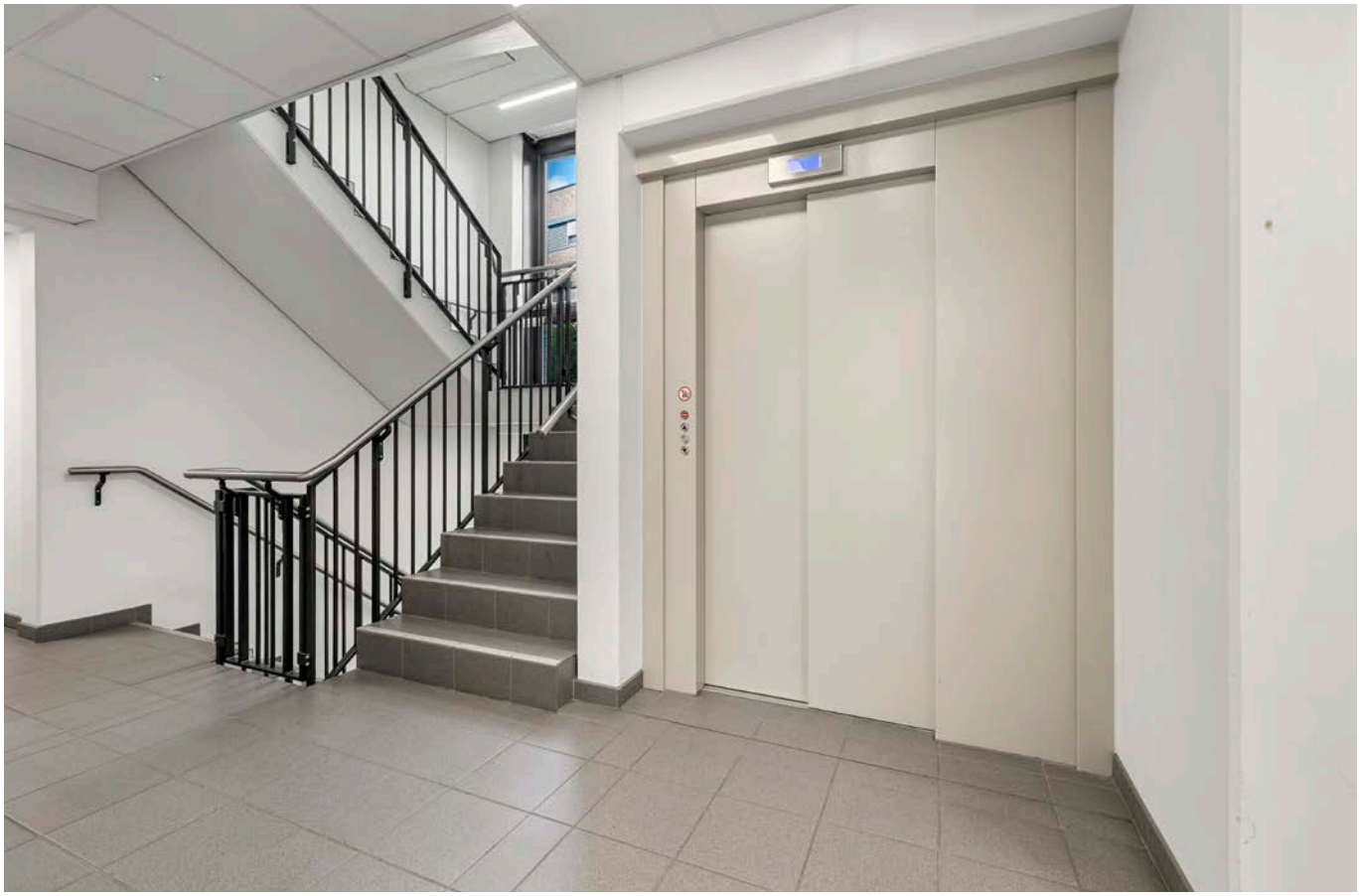


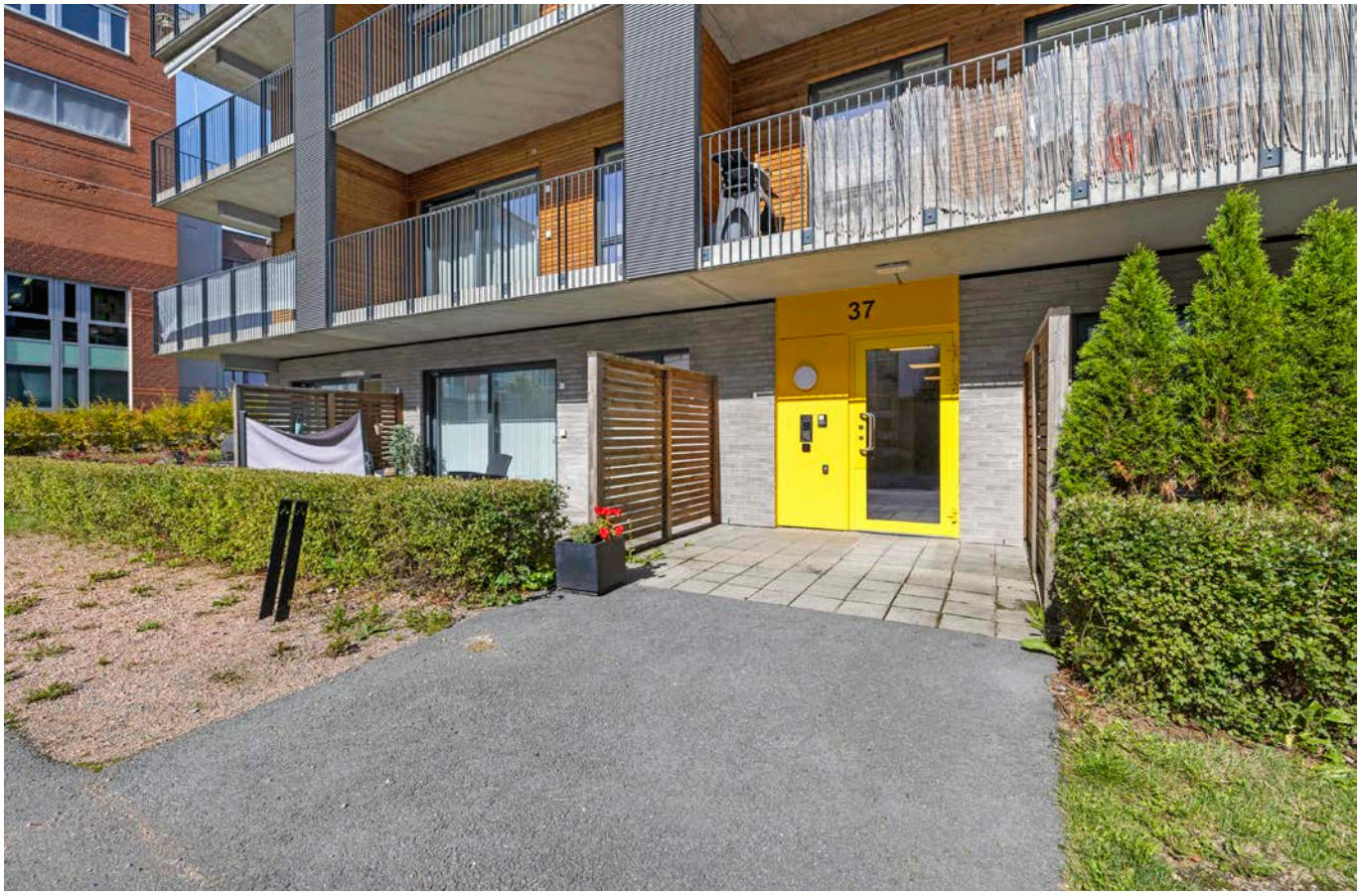




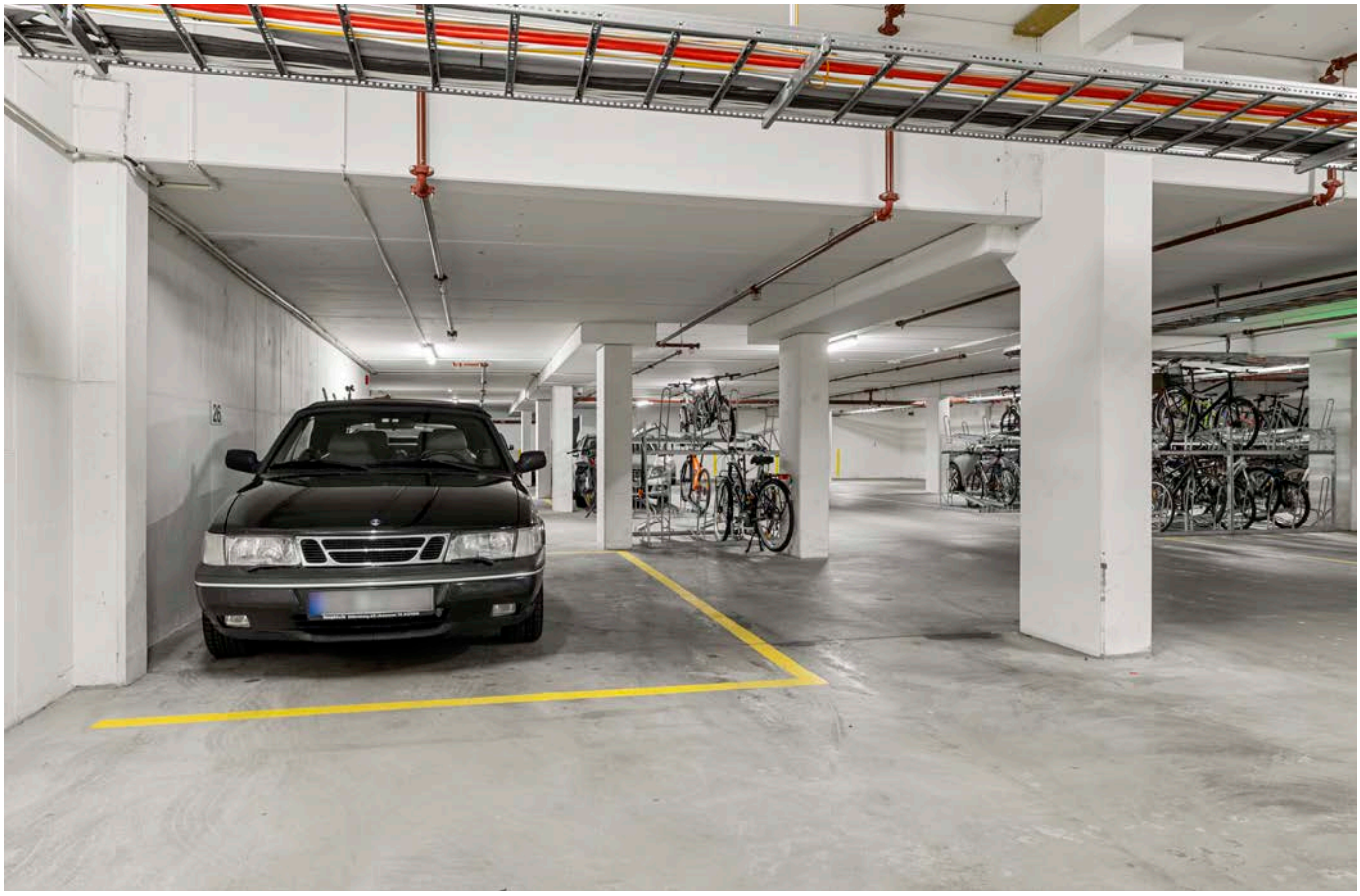


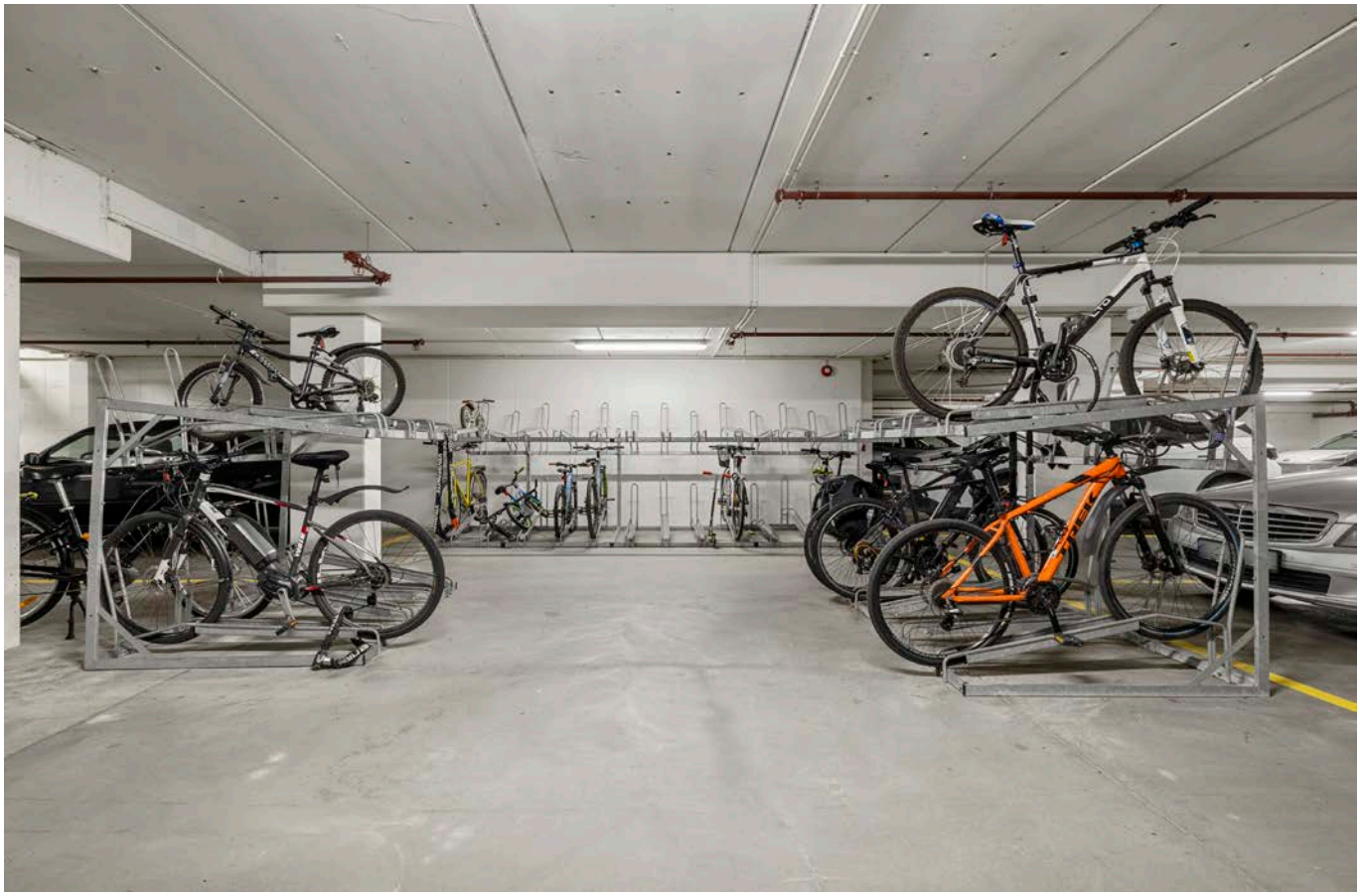





37













Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 med.
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. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

LUNDEN 37

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekkveien Linje 58	**4 min** 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	**4 min** 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**6 min** 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 9 km

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	**4 min** 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	**7 min** 0.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	**18 min** 1.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	**18 min** 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**9 min** 0.8 km
Kuben videregående skole	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

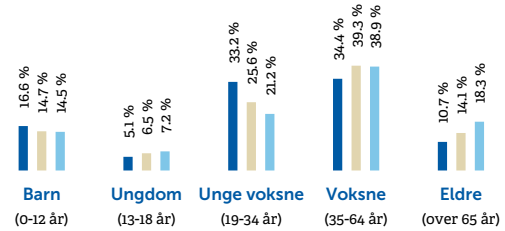
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	**3 min** 0.3 km
Lunden barnehage (1-5 år) 40 barn	**5 min** 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	**5 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	**4 min**
Rema 1000 Vollebekk	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

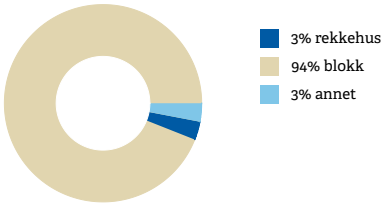
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Vollebekkveien skole Ballspill, friidrett	**2 min** 0.1 km
Økernbråten balløkke Ballspill	**7 min** 0.5 km
Feel24 Økern Brobekk	**14 min**
SATS Linderud	**15 min**

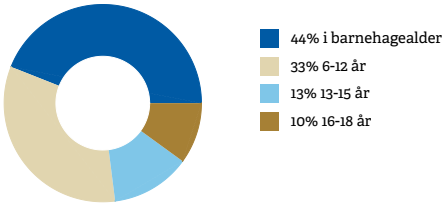
BOLIGMASSE



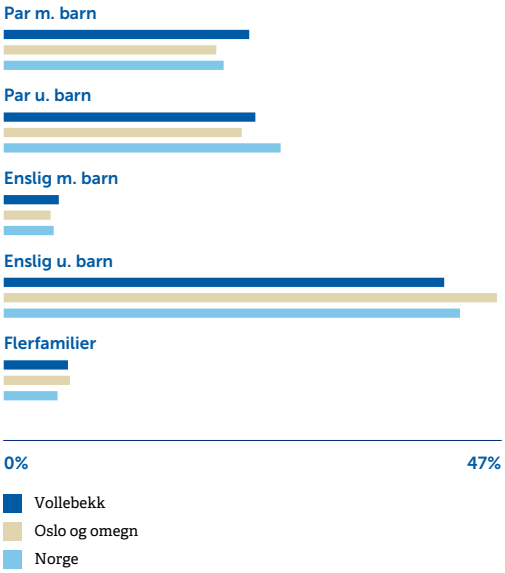
VARER/TJENESTER

Linderud Senter	**15 min**
Vitusapotek Vollebekk	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



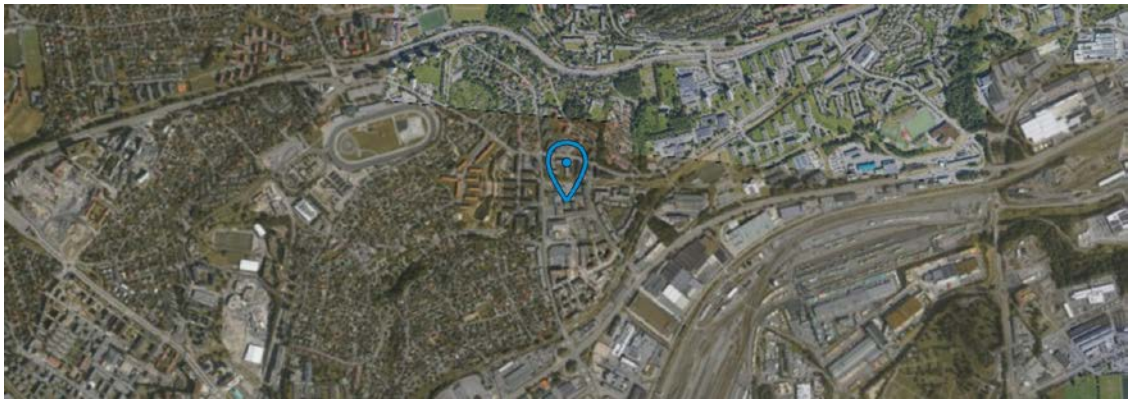
FAMILIESAMMENSETNING

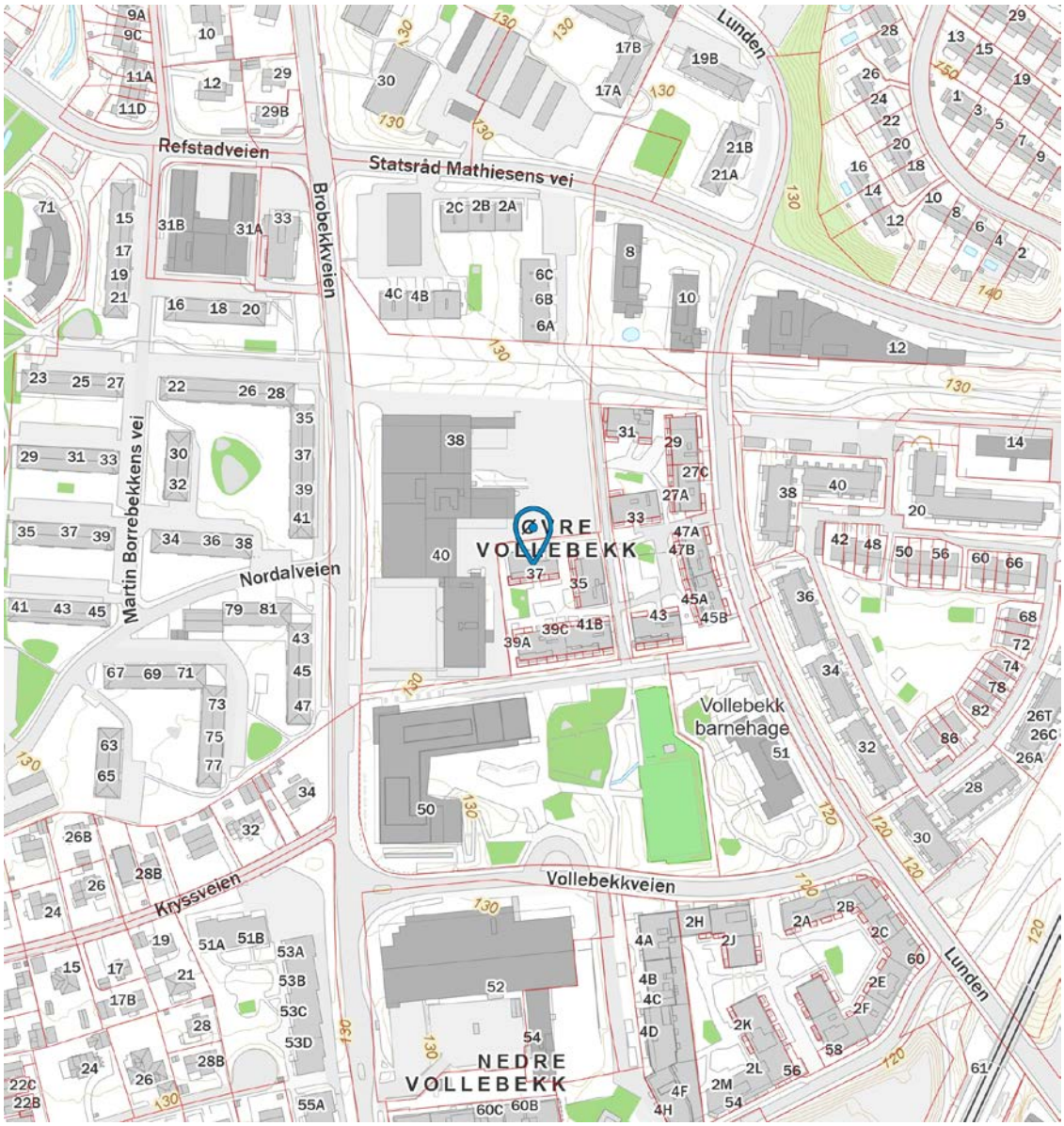


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lunden 37 , 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 4, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1792 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ5966

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Mesterbrev

FJELLHUS
TAKST OG RÅDGIVNING AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bygget er oppført i 2019 og er med det ca. 7 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig.

De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter min oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg over fem etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger er av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere er av betongkonstruksjoner. Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein. Taket har tilnærmet flat takkonstruksjon og er tekket med membran/takpapp.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Det er en balkong med utførelse i betong og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater av plater og betong.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 etasje › Bad 1

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

Våtrom › 2 etasje › Bad 2

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til gulvvarme og tappevann.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

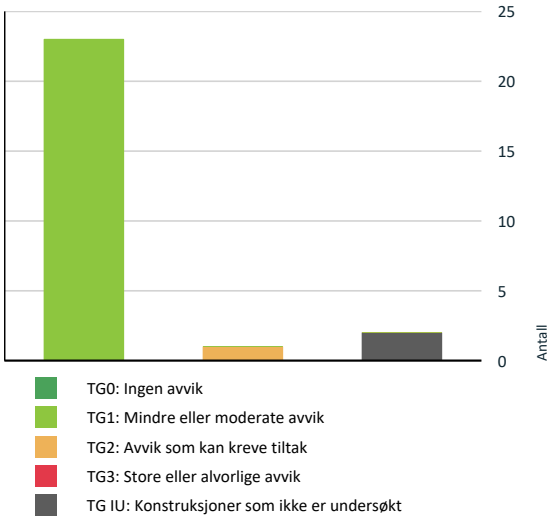
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Lunden 37 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 4
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

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

Våtrom > 2 etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse
Boligbygg over fem etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger er av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere er av betongkonstruksjoner. Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein. Taket har tilnærmet flat takkonstruksjon og er tekket med membran/takpapp.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er en balkong med utførelse i betong og rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater av plater og betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

Radon

Beskrivelse
Bygningen er bygd etter TEK 10/17 og er dermed prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

2 ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som monteres som et ferdig våtrom i bygget, i stedet for plassbygget bad. Slike kabiner er normalt oppbygget som selvstendige moduler, ofte med bærekonstruksjon i stålprofiler og tette sjikt.

Ved hulltaking er det risiko for å punktere kabinens tette sjikt eller konstruksjon, og det kan også være fare for å berøre eventuell brannklassifisert sjakt i tilknytning til kabinen. Hulltaking er derfor ikke utført.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er målt ca. 35mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Det er registrert at silikon er løsnet fra innredning/vegg.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

2 ETASJE > BAD 2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet har baderomskabin, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som monteres som et ferdig våtrom i bygget, i stedet for plassbygget bad. Slike kabiner er normalt oppbygget som selvstendige moduler, ofte med bærekonstruksjon i stålprofiler og tette sjikt.

Ved hulltaking er det risiko for å punktere kabinens tette sjikt eller konstruksjon, og det kan også være fare for å berøre eventuell brannklassifisert sjakt i tilknytning til kabinen. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.





TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 **Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til gulvvarme og tappevann.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble installert i 2019.

Det er montert en lampe utendørs ved balkongen. Samsvarserklæring i forbindelse med dette er fremvist.



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

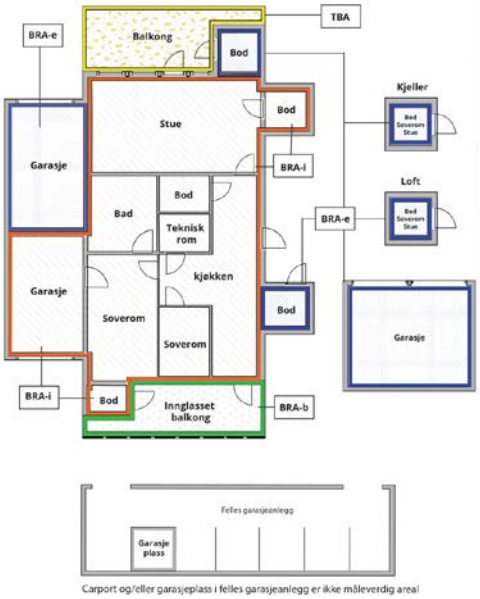
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	82			82	7
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**7**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré / gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod (nr. 3)	

Kommentar

Leiligheten disponerer én parkeringsplass med god bredde.

Takhøyden i leiligheten varierer fra ca. 2,21 m til 2,48 m.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Bjørn Ivar Harsjøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	4		5	8627 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lunden 37

Hjemmelshaver
Harsjøen Bjørn Ivar, Harsjøen Hanne Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Bjerke, i et etablert og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til Bjerkedalen park, som har grøntområder, badevann, lekeplass og barnehage.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet, med blant annet Rema 1000, Meny og Kiwi innen ca. 5 minutters gange. Linderud Senter ligger også i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med T-bane fra Vollebekk og Linderud. Det er ca. 4 minutters gange til Vollebekk T-banestasjon, med en reisetid på ca. 14 minutter til Jernbanetorget. Bussforbindelser finnes også i nærområdet, blant annet buss 60 og 31. Flybussen har holdeplass på Vollebekk.

Området har ellers kort vei til servicetilbud, rekreasjonsområder og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Areal: 8 626 kvm, Eierform: Eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Bjørn Ivar Harsjøen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lunden 37
0598 Oslo

0301-123/4/0/5

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Styret har rapportert om vanninntrengning i boder både i 2023 og 2024. Vår bod har ikke vært berørt. Styret har hatt oppfølging mot utbygger, ref. Vibbo (OBOS).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Styret har rapportert om skadedyr i 2024 og 2025 (rotter og skjeggkre) og fulgt opp med tiltak. Ikke registrert noe i vår bod eller leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Vannbåren gulvvarme var opprinnelig koblet feil i sentralen i leiligheten. Rettet opp av utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Østlandske VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Omkobling av rør i hussentralen.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elektro-Sivert

   Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av utebelysning på balkong.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

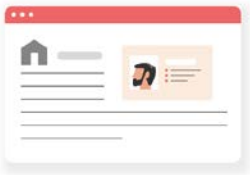
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CVR6675
Matrikkel: 301-123/4/0/5
Bruksenhet: H0203
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Bjørn Ivar Harsjøen,Hanne Lisbeth Harsjøen



Adresse:
Lunden 37, 0598
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
80516 Dokumenter-Ordre Lunden 37, lampe pa balkong.pdf	ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS	ELFAG	2022-10-24

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Lørenskog v/Susanne Storsveen
Bibliotekgata 30, 1473 LØRENSKOG
E-post: susanne.storsveen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6029260319 . Vår ref.: 6990-1-005 Dato: 10.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lunden 27-47
Organisasjonsnr:	923745483
Seksjonseier:	Harsjøen, Bjørn Ivar
Medeier:	Harsjøen, Hanne Lisbeth
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Lunden 37, 0598 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	123
Bnr.	4

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 634,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk	4 708,00	
TV/bredbånd	434,00	
Felleskostander likt	492,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	745,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 128,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6990
SAMEIET LUNDEN 27-47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 27-47

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6990

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LUNDEN 27-47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

Sak 6

Bredbånd/TV

Forslag fremmet av:
Hamza Ali Ahmad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Bakgrunn

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Roller og kandidater

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

- Jan Cato Hovde

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

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

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

- Astrid Botheim

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

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

- Teddy Andreas Dammen

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

Beboerkommunikasjon

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

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

Styret svarer normalt innen få dager, ofte samme dag.

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

Økonomi og felleskostnader

Økningen i felleskostnader har styrket sameiets egenkapital.

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

Drift og vaktmestertjenester

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

HMS og dugnad

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

Salg av parkeringsplass

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

Garantiutløp og tilstandsvurdering

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

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

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

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

Tekniske anlegg

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

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

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

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

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

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

Ytre forhold og prosjekter

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

Sikkerhet

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

Engasjement i sameiet

Styret oppfordrer beboere til å bidra med initiativ og aktiviteter.

Sameiet kan støtte tiltak økonomisk.

Sammendrag – Regnskap 2025 og budsjett 2026

Sameiet Lunden 27–47

Regnskap 2025

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

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

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

Budsjett 2026

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 27-47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 27-47.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.03.2026
Styret i Sameiet Lunden 27-47

Jan-Cato Haaland Hovde /s/

Alma Vesnic /s/

Astrid Botheim /s/

Imran Tariq Mahmood /s/

Linn Isabel Eielsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 300**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 282.500,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bredbånd/TV

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan Cato Hovde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Astrid Botheim

☐ Teddy Andreas Dammen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LUNDEN 27-47

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan-Cato Haaland Hovde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Hvattum Bjørseth og Selma Taso er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Bredbånd/TV

Fremmet av: Hamza Ali Ahmad

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

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

Styrets innstilling
Bakgrunn

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Cato Hovde (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Cato Hovde

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Botheim (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Botheim
Teddy Andreas Dammen

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Lunden 27-47

Vedtatt ved seksjonering 03.10.2019

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.03.2021

Organisasjonsnr: 923 745 483

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

2.1 Sameiet og seksjonene

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

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

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

2.2 Garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

2.3 Uteareal

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

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

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Fellesareal

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

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

4.3. Garasjeanlegg

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

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

10.1 Seksjonseiernes erstatningsansvar

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

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

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

10.2 Sameiets erstatningsansvar

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

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

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

10.3 Omfanget av eventuelt erstatningsansvar

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

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

§ 19

Generelle plikter

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

§ 20

Parkering

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

ooOoo

VEDTEKTER

FOR
GARASJESAMEIET LUNDEN 25-45

Vedtatt ved stiftelse

Innledende bestemmelser

§ 1
Navn og formål

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

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

§ 2
Hva Garasjesameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

Faktisk og rettslig råderett

§ 3
Rett til bruk

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

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

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

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

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

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger.

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

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

§ 4
Ladning av El-/hybrid biler

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

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

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

§ 5
Rettslig råderett

Boder

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

Parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

Styre, forvaltning og organisasjon

§ 6
Ordinært sameiermøte

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

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

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

Det kreves enstemmighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

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

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

§ 9
Styre

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

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

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

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

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

§ 10
Ansvar utad

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

Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget

§ 11
Vedlikehold og drift

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

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

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

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

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

§ 12
Ombygging eller andre større endringer

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

§ 13
Kostnadsfordeling

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

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

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

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

§ 14
Forsikring

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

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

§ 15
Ordensregler

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

Annet

§ 16
Sameieloven

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

§ 17
Midlertidige bestemmelser

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

***

Ordensregler for sameiet Lunden 27-47.

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

Felles dører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

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

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

Ferdigattest - Lunden 29 - 47

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 29.01.2018 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



N

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Spoiling av hus A-E/H/K	07.03.2017	RN	SDL

Prosjekt:
Lunden 25

Kontroll prosjekt:
Sign.: SDL
Kontroll: BG

Tiltakshaver:
Lunden 25 AS
Parkveien 53 B
0256 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
123/4, 123/19 og 123/67

Prosjekterende:
Arkitektene Fosse og Aasen AS
Drammensveien 126 A
0277 Oslo

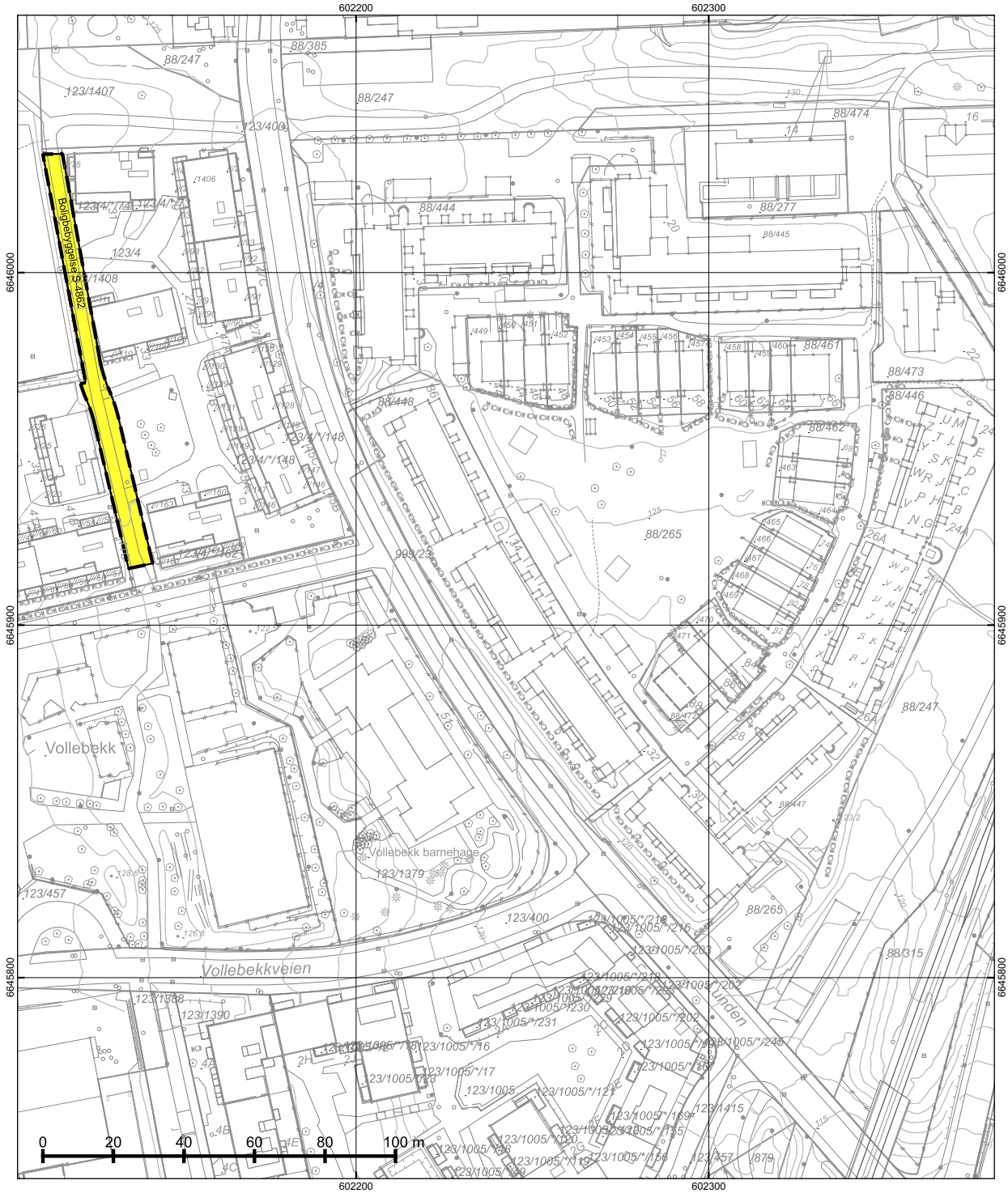
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 28.12.2016

Tegning:
Oversiktsplan 2. Etasje

Målestokk:
1:500

Tegningsnr.: **A-202**
Rev.: A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

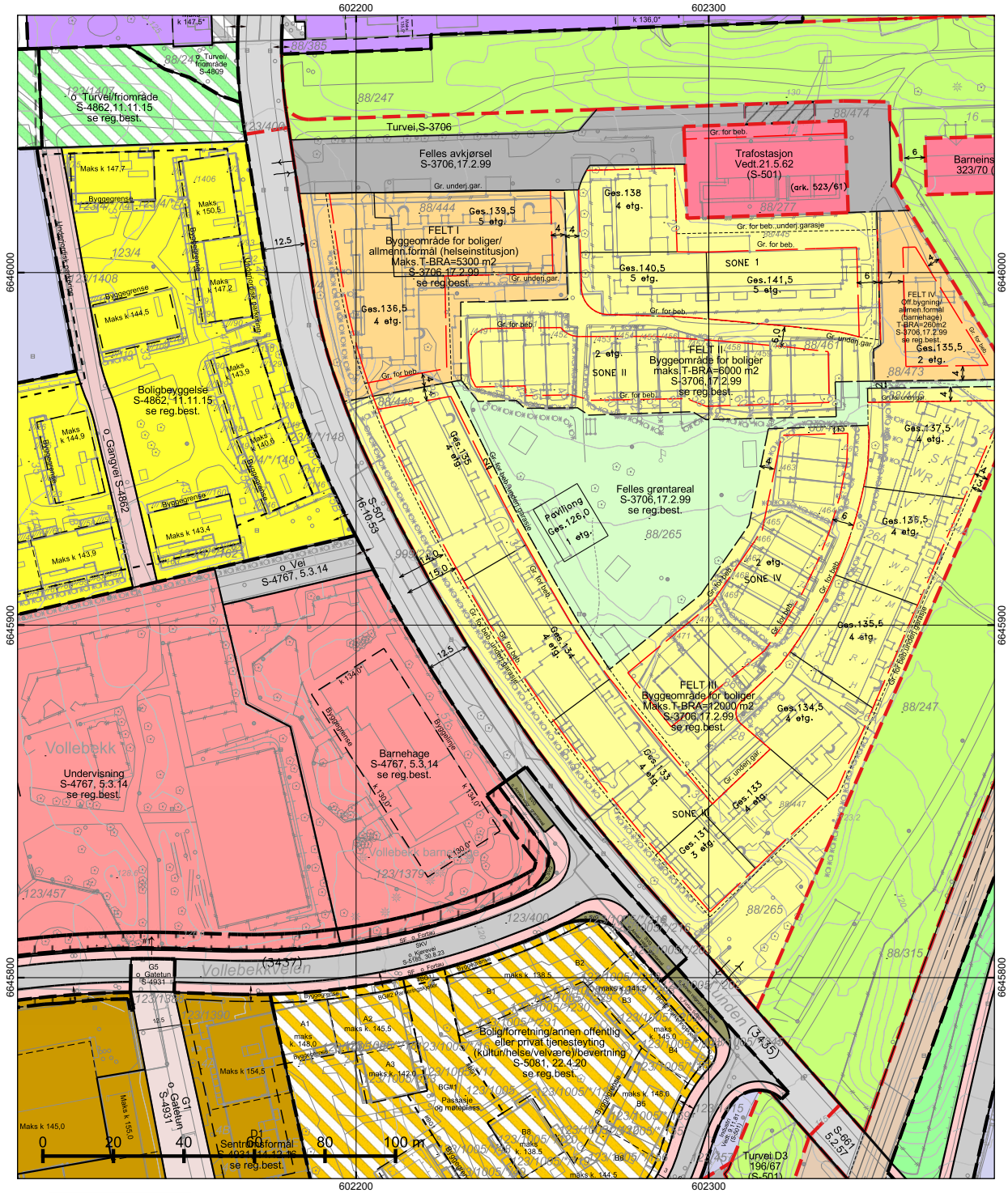
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151640/ 86524926
Deres ref.:
Adresse: Lunden 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/448

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

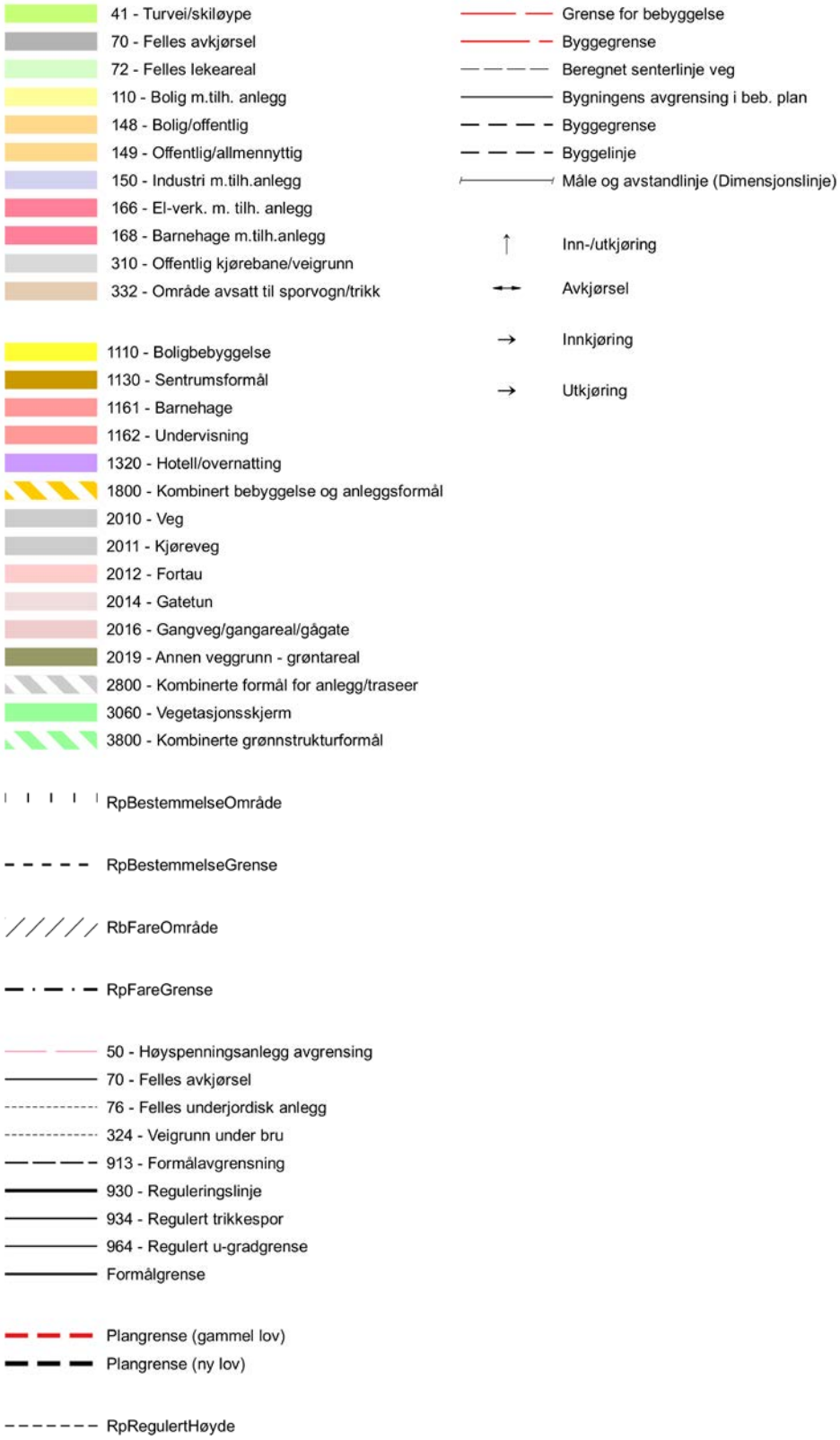
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

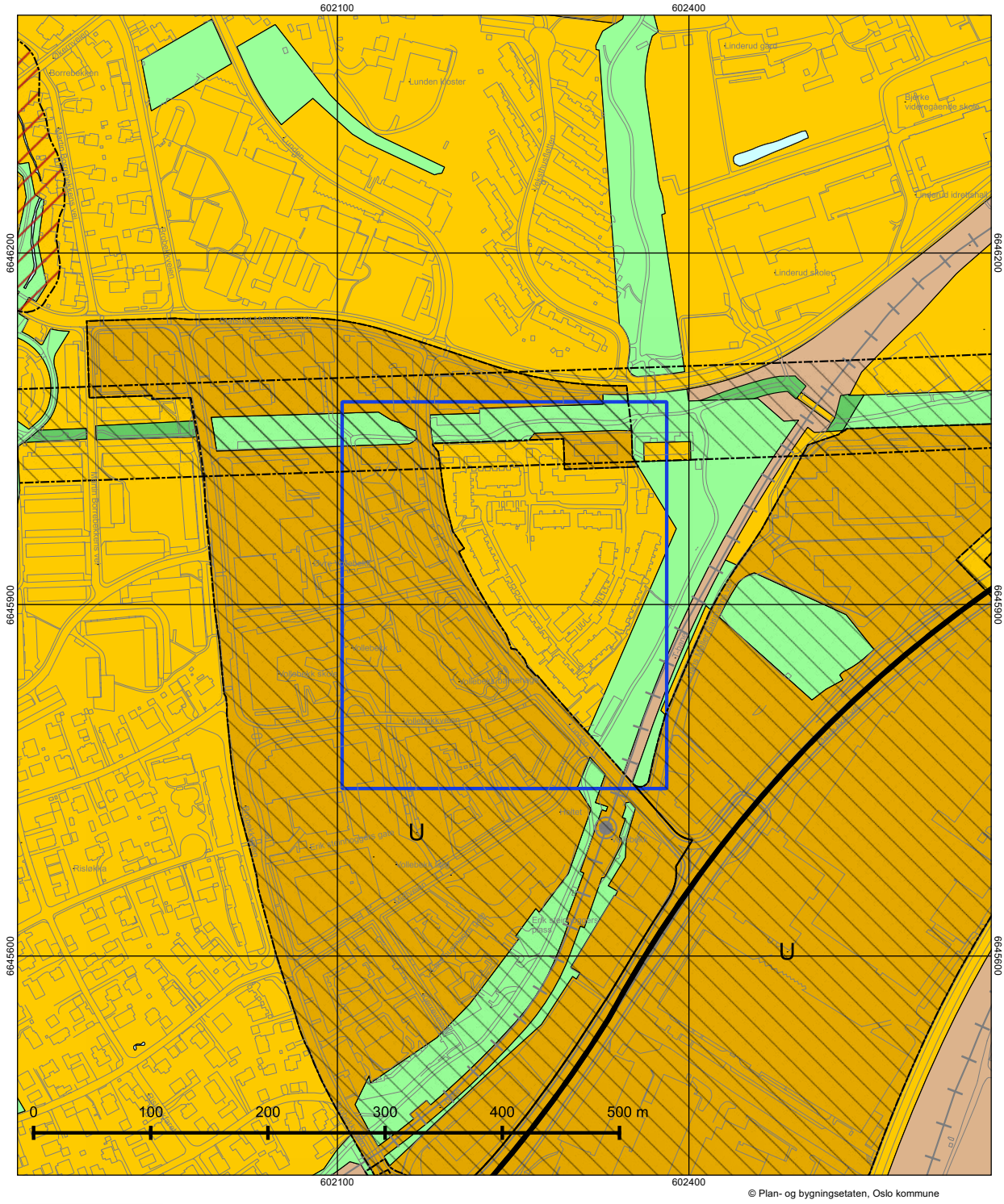
PlottID/Best.nr: 151640/ 86524926
Deres ref.:
Adresse: Lunden 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/448

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: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151640/86524926
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



Utskriftsdato: 20.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Elveveien 28A, 1462 FJELLHAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 398 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 293 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR
	Delareal 293 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000002
Navn	Området ved Fjellsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9307/2000002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 1 492 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 4 376 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025003
Navn	Bussanlegg Kloppaveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003008	
Navn	Elveveien 26-28	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.10.2003	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8506/23-14-04_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 902 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	1 494 m^2
	Formål	Høyspenningsanlegg
	Delareal	149 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	324 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Lunden 37, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 4, snr 5, , i Sameiet Lunden 27-47 med orgnr.: 923745483 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6029260319

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6029260319
Sist oppdatert 08.10.2026

Frode Bjørnevik
eiendomsmegler

Telefon: 923 00 098
E-post: frode.bjornevik@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet