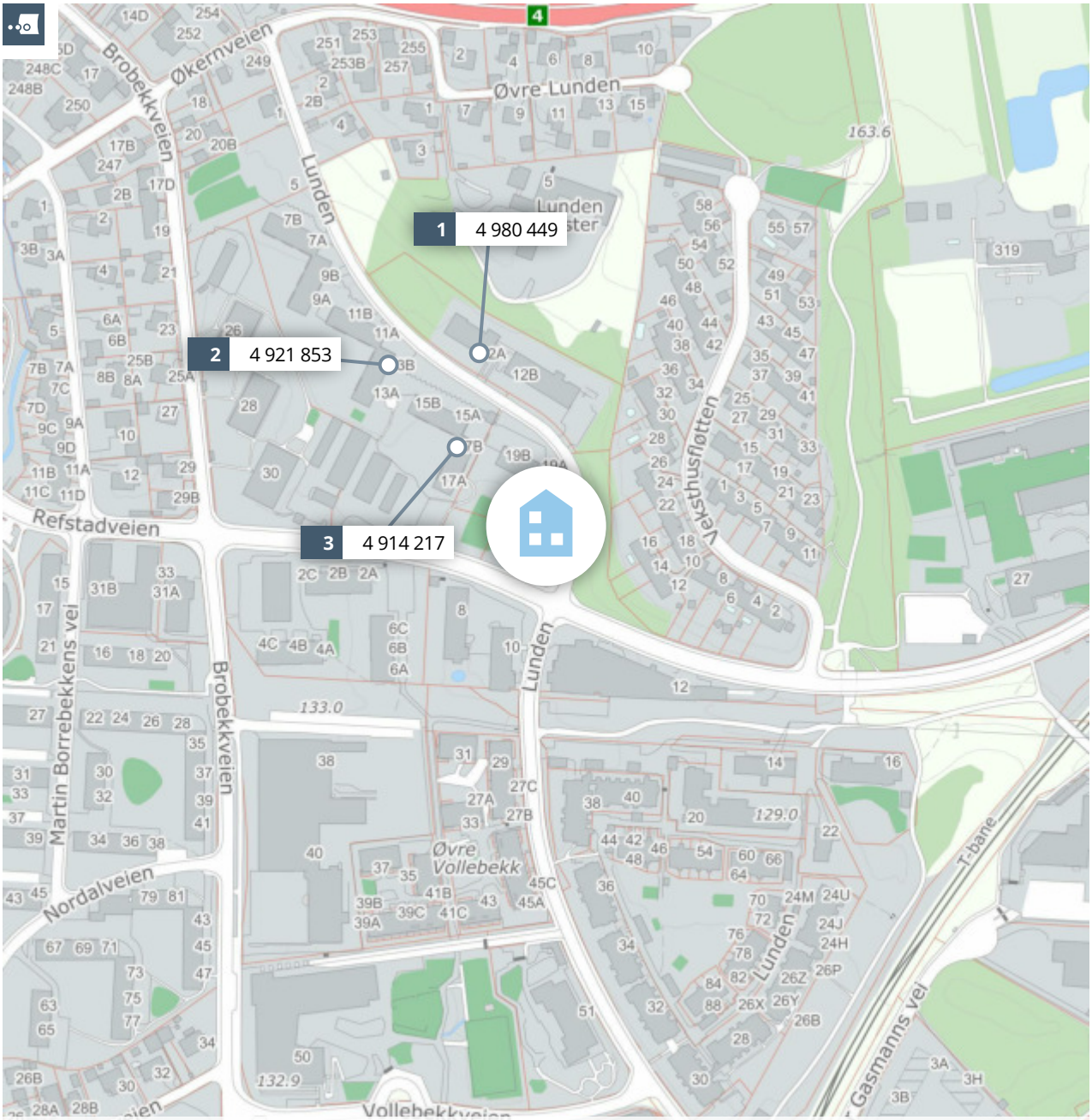
# LUNDEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Fra Kartverket
Ferdigattest og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# LUNDEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lunden 21 B, 0598 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1964

GNR 88 BNR 287 FNR 0 SNR 66 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk nord

Verdivurdert til

**4 750 000**

| 17 272 | 4 767 272 | 67 145 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 71 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1964 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 652 |
| Formue | 11 699 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lunden 12 A<br>65 m² | 1987 | 4. etg | 2 sov | 22.03.2024 | 4 900 000 | **4 900 000** | 80 449 | 4 980 449 | **76 622** |
| 2 | Lunden 13 B<br>71 m² | 1964 | 1. etg | 3 sov | 10.12.2024 | 4 850 000 | **4 850 000** | 71 853 | 4 921 853 | **69 322** |
| 3 | Lunden 17 B<br>70 m² | 1964 | 3. etg | 3 sov | 14.04.2024 | 4 899 000 | **4 850 000** | 64 217 | 4 914 217 | **70 203** |

Gjennomgående 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet | Endeleilighet | Vestvendt balkong | Mulighet for parkering.

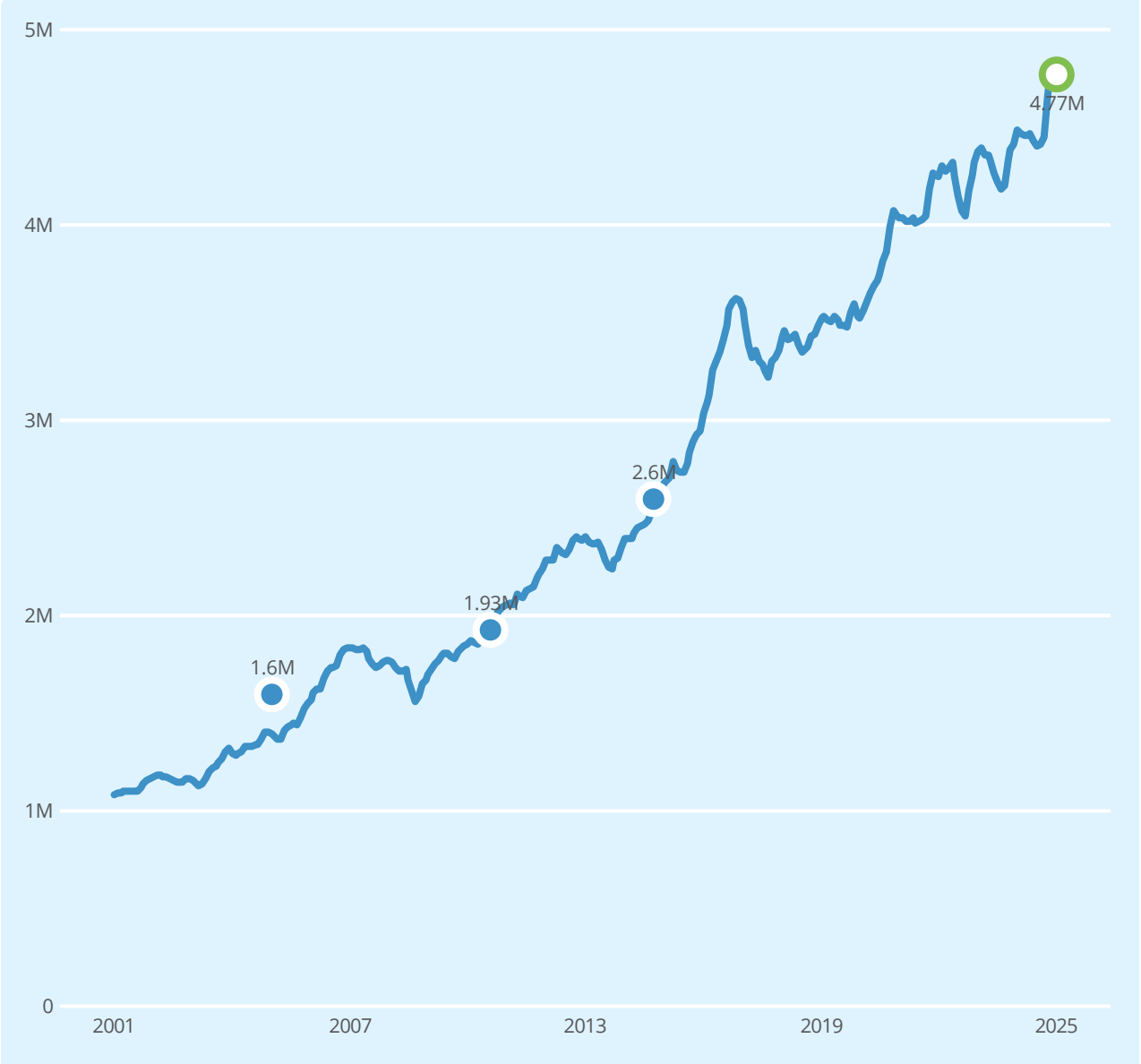
Leiligheten har naturnær og sentral beliggenhet på Vollebekk i Bjerke bydel. Her får du kort gangavstand til det meste: Et godt utviklet nettverk med offentlig kollektivtransport, dagligvarebutikker, flere barnehager og skoler i alle trinn. Det er umiddelbar nærhet til grøntarealer og gangavstand til turløyper i marka som kan benyttes hele året.

Boligen er gjennomgående og har en herlig, vestvendt balkong utenfor stuen. En stor stue, tre soverom og et separat kjøkken gjør det enkelt å innrede boligen og tilpasse den til ulike livsfaser.

Verdt å merke seg:
•Endeleilighet
•Øverste etasje
•Bredbånd og varmtvann inkl.
•Mulighet for p-plass
•Mye bodplass (14 kvm)
•Attraktiv beliggenhet
•Flotte turområder
•Butikker og buss/t-bane like ved

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.01.2015 | 21.01.2015 | 17.03.2015 | 2 400 000 | 2 400 000 | 195 137 | 2 595 137 | |
| 12.11.2010 | 23.11.2010 | 05.04.2011 | 1 890 000 | 1 900 000 | 25 739 | 1 925 739 | |
| 06.04.2005 | | 06.04.2005 | - | 1 600 000 | - | 1 600 000 | |
| 20.02.2002 | | 20.02.2002 | - | 1 080 000 | - | 1 080 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Vollebekk nord grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Vollebekk nord grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.9M
4.7M
**4 603 000** Salgspris i snitt
**4 430 000** Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 4.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**86 226** Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

**79 793** Vollebekk nord grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**67 145** Lunden 21 B Totalpris 4 767 272

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lunden 21B, 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 88, bnr. 287, snr. 66

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²**



**Befaringsdato:** 13.12.2024 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22369-1024 **Referansenummer:** FO1842

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


**Rapportansvarlig**

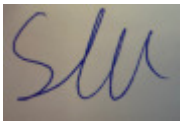


Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

**Medansvarlig**



Sigurd Unnestad

Uavhengig Takstingeniør

su@tk1.as

926 98 320

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1964. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Leiligheten har vært utleid.

Arbeid som er utført etter befaringen.

- Byttet vindu i stue
- Festet løs flis på bad
- Helsparklet stue
- Gipsplater vegg soverom
- Malt alle overflater (tak, vegg, lister, karmer)
- Byttet 6 stk taklampe

Dokumentert med bilder.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon, tekket med takstein (besiktiget fra bakken).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet og mdf-plater e.l. Gulv med parkett og laminat. Takhøyden er målt i stuen til: 2.44 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

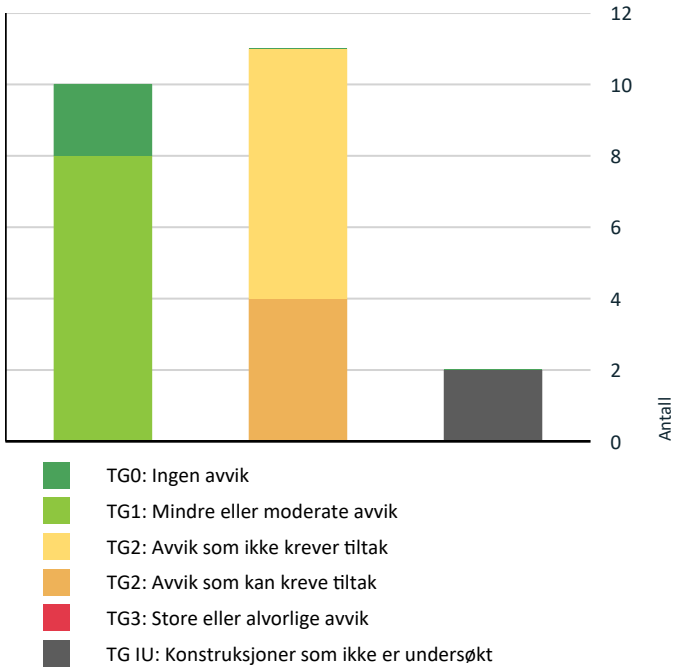
**Selveierleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

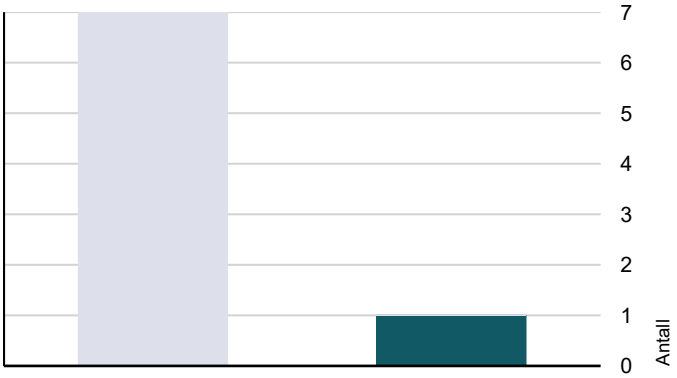
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - Balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

**Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer - stue

Vinduer med 2-lags isolerglass.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører - Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

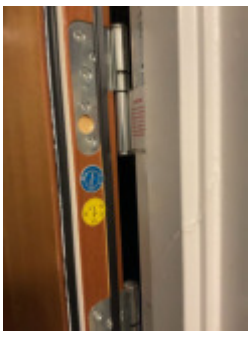
Balkongøren tar i karmen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m2. Rekkverk av rustfritt stål. Treheller på gulvet. Rekkverkshøyden er målt til: 103 cm.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Rekkverkshøyden er 103 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon, tekket med takstein (besiktiget fra bakken).

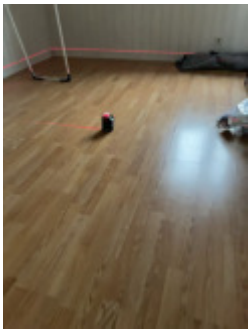
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater, tapet og mdf-plater e.l. Gulv med parkett og laminat. Takhøyden er målt i stuen til: 2.44 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.



### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

### Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Naturlig ventilering.

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Selger opplyser at det er det er utført forbedringer på våtrommet etter befaringen, se egenerklæringen for mer info.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Det er fortsatt påregnelig med oppgradering for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Anbefaler bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng.

4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

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

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

# KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe bruksmerker på kjøkkeninnredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

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

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

## TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

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

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

# Tilstandsrapport

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).**

    **Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

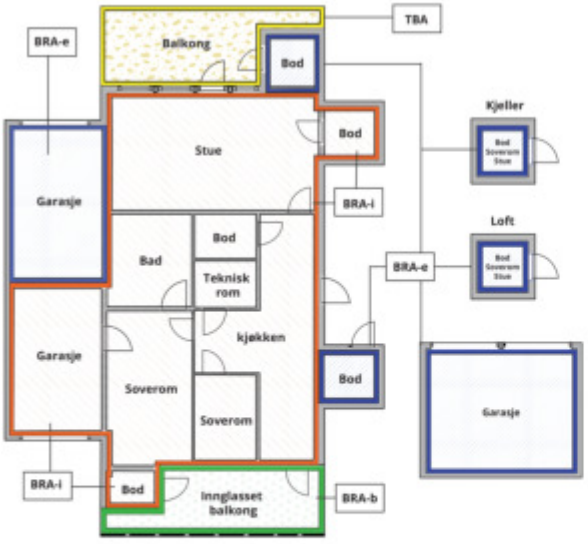
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 12 | | 12 | |
| 4. etasje | 71 | | | 71 | 10 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **71** | **14** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **85** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 4. etasje | Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 12 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m².

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 70 | 1 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.12.2024 | Sigurd Unnestad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 88 | 287 | | 66 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lunden 21B, 0598 Oslo

**Hjemmelshaver**
Rotraud Hedwig Dusik

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2015

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FO1842

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154240167 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Rotraud Hedwig Dusik |

| Gateadresse |
| --- |
| Lunden 21 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0598 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En løs flis på badet (i hodehøyde, inn mot samlestokk dvs i "tørr" sone) har fått nytt lim og ny fuge i mars 2025.

Document reference: 154240167

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2022 måtte vi bytte en pakning på samlestokk pga den "svettet".

Arbeid utført av: Rørleggerhuset AS

Filer

Faktura 16416.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På grunn av "brukerfeil" / overfylt leilighet og dårlig rutine for lufting forekom i 2023 tendenser til sopp i hjørner bak møbler. Dette har blitt behørig vasket ned og malt i mars 2025 etter at leieforholdet ble avsluttet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240167

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240167

## Tilleggskommentar

I 2024 ble vaktmesterboligen solgt, og gevinsten fra dette salget gikk til nedbetaling av fellesgjeld. Resterende penger vil bli brukt til utskiftning av strømfordelere i alle oppganger, installasjon av elbilladere, og installasjon av brannvarslingsanlegg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154240167

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Rotraud Dusik | ed981fef1072560dcfaf292c d87592bc75370577 | 02.04.2025 19:02:42 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 154240167

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-24-0167 lunden 21 b . Vår ref.: 5046-1-44 Dato: 10.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Lunden 19/21 |
| Organisasjonsnr: | 990759898 |
| Seksjonseier: | Dusik, Rotraud Hedwig |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 44 |
| Adresse: | Lunden 21B, 0598 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 66 |
| Gnr. | 88 |
| Bnr. | 287 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer SP407566.4.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Styrets e-post er: lunden1921@gmail.com Vi gjør oppmerksom på at eierskifter skal godkjennes av styret. Sameiet disponerer noen p-plasser, ta kontakt med styret for plass på venteliste.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenr.: | 94927050557 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,34% |
| Restsaldo | 3 351 740,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.06.2038 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 652,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån | 1 699,00 | |
| Felleskostnader | 2 348,00 | |
| Oppvarming | 330,00 | |
| Parkering | 275,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 75,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6 875,- |
| Annen formue: | 11 699,- |
| Gjeld: | 91 762,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenummer: | 94927050557 |
| Restsaldo: | 88 827,94 |
| Kapitalkostnader: | 881,08 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88 827,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@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/Christoffer Biering, e-post: lunden1921@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.
Styrets kontaktinfo: lunden1921@styrerommet.no
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 6 570,– 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5046

Sameiet Lunden 19/21

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Lunden 19/21

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

**Dato for årsmøtet:**

8. mai 2024 kl. 18:00, Startblokka, Østre Aker vei 90.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av sikringsskap av Renate Heramb Foktberg
8. Dører, og vindu
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Lunden 19/21**

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

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges på årsmøtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner blir valgt på årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf
2. 5046 Revisjonberetning Sameiet Lunden 19-21.pdf
3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

---

Sak 7

## Oppgradering av sikringsskap av Renate Heramb Foktberg

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei, her er tilbakemelding fra elektriker om sikringsskapet: "Det er idag ikke kapasitet på anlegget for å kunne øke denne. For at det skal være mulig må stigesikringene/inntaksikring økes, dette er eventuelt noe styret må ta tak i." EM elektro.

**Forslag til vedtak**

Oppgradering av sikringsskap- hovedsikring for oppgangen (Forslagstillers vedtak)

---

Sak 8

## Dører, og vindu

**Forslag fremmet av:**
Henrik Holmen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dårlige dører inn i leilighetene , dårlig lyd isolert, vet ikke hvem sitt ansvar dem er, kan vi som eier bytte dem ut ? Eller må alle ha like?

Har et råttent vindu oppe i toppen som burde byttes ut og

Sender bilder når jeg kommer inn 6-7 mai

**Forslag til vedtak**

Kjøper nye døre som er mer lyd isolert,

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder:  Albert Neziri til 2024 (på valg)

Styremedlem:  Muhammed Alzayegh til 2025

Styremedlem: Thea Nevland til 2024 (på valg)

Varamedlem:  Elise Melhus til 2024 (på valg)

Varamedlem:  Benedicte Storvik Nordhagen til 2024 (på valg)

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Henrik Holmen

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

- Henrik Holmen

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Albert Neziri | Lunden 21 B |
| Styremedlem | Muhammed Salama Alzayegh | Lunden 19 B |
| Styremedlem | Thea Nevland | Lunden 19B |
| Varamedlem | Elise Slettebø Melhus | Lunden 19 B |
| Varamedlem | Benedicte Storvik Nordhagen | |

**Valgkomiteen**

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret har ikke kontor men kan kontaktes på epost: lunden1921@gmail.com
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 19/21**
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet Lunden 19/21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 990759898, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
88 287

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

Sameiet Lunden 19/21 har [antall / Ingen] ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er .

**Styrets arbeid**

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Antall styremøter - 8
- Større vedlikeholdsprosjekter: Ingen
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året: Ingen
- Endring avtaler/nye avtaler: Ny TV-/Bredbåndsavtale (Fiber-internett) gjennom Global Connect.
- Jobbet med reseksjonering og forberedelse for salg av vaktmesterbolig.
- Opprettet Arkivrom for styret
- Organisert vaktmesterboden i kjelleren
- Har ryddet i/lagt bark i blomsterbedene utenfor L19 og 21.
- Stengt for gjennomkjøring mellom Lunden 19 og 17
- Installert nytt Fiber-nett til alle seksjoner. Ny Internett-avtale.
-
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad? - Dugnad 2. Mai 2024

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
- Oppgradering av EL-anlegget i alle oppganger.
- Oppgradering av lysanlegg for strømsparing.
- Vedlikehold av oppganger (maling, totalvask)
- Vedlikehold av tak og takrenner (takvask)
- Installasjon av EL-billadere

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 206.469

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 126.000.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lunden 19/21.

**Lån**
Sameiet Lunden 19/21 har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 19/21

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 19/21.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 6BX6U-S5ZCF-W6L3K-FF5SO-1HA0S-JBHG1

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6BX6U-S5ZCF-W6L3K-FF5SO-1HA0S-JBHG1

PENNEO

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

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

**L Orange, Johan Henrik**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-04-25 08:20:31 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 6BX6U-S5ZCF-W6L3K-FF5SO-1HA0S-JBHG1*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# SAMEIET LUNDEN 19/21
# ORG.NR. 990 759 898, KUNDENR. 5046

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 981 247 | 1 714 029 | 2 010 000 | 2 059 000 |
| Vaskeri | | 5 695 | 6 421 | 4 000 | 4 500 |
| Garasjer | | 0 | 65 161 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 56 190 | 85 884 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 043 132** | **1 871 495** | **2 014 000** | **2 063 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 844 | -11 280 | -12 000 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -84 000 | -80 000 | -84 000 | -84 000 |
| Avskrivninger | 14 | -18 031 | -18 031 | -18 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -20 849 | 0 | -10 000 | -13 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -65 300 | -60 735 | -66 000 | -69 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -27 493 | -9 653 | -14 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -26 594 | -161 030 | -125 000 | -126 000 |
| Forsikringer | | -147 449 | -128 139 | -124 000 | -162 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -370 370 | -310 798 | -331 000 | -429 000 |
| Vaskeri | | 0 | -15 081 | -11 000 | -8 000 |
| Energi/fyring | 10 | -244 182 | -299 022 | -297 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -170 000 | -176 245 | -142 000 | -148 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -350 835 | -359 426 | -332 000 | -351 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 536 948** | **-1 629 441** | **-1 566 000** | **-1 652 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **506 184** | **242 054** | **448 000** | **411 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 843 | 4 630 | 3 000 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -233 956 | -167 357 | -220 000 | -248 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-230 113** | **-162 727** | **-217 000** | **-248 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **276 071** | **79 328** | **231 000** | **163 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 276 071 | 79 328 | | |



Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

## ORG.NR. 990 759 898, KUNDENR. 5046

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 220 883 | 238 914 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **220 883** | **238 914** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 13 593 | 11 603 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 181 281 | 197 764 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 235 130 | 248 235 |
| Innestående i andre banker | | 45 773 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **475 778** | **457 603** |
| **SUM EIENDELER** | | **696 661** | **696 517** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15 | -3 117 733 | -3 393 804 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 117 733** | **-3 393 804** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 3 545 085 | 3 754 755 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 545 085** | **3 754 755** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 19 427 | 18 697 |
| Leverandørgjeld | | 206 151 | 275 360 |
| Påløpte renter | | 21 347 | 5 751 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 22 384 | 35 758 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **269 309** | **335 566** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **696 661** | **696 517** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.04.2024
Styret i Sameiet Lunden 19/21



Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

Albert Neziri Thea Nevland Muhammed S. Alzayegh

**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**

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 988 142 |
| Leieinntekter | 73 449 |
| Lån | 714 940 |
| Energi/oppvarming | 127 966 |
| Parkering | 76 750 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 981 247** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Andre inntekter | 5 905 |
| Erstatning skade 2022, fra IF | 50 285 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **56 190** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**


Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -11 844 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-11 844** |

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 2022/2023, og er på kr 84 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 849.
Ifm. bytte av revisor i fjor, er dette kostnad for både 2022 og 2023 revisjonen.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand, OBOS juridisk avd. | -22 656 |
| Hammersborg Eiendomsforvaltning AS | -4 837 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-27 493** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -17 469 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 259 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -3 832 |
| Kostnader dugnader | -1 034 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-26 594** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -229 288 |
| Renovasjonsavgift | -141 082 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-370 370** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -244 182 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-244 182** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -33 413 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -27 581 |
| Lyspærer og sikringer | -1 146 |


Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -192 178 |
| Renhold ved firmaer | -81 446 |
| Andre driftskostnader | -141 |
| Andre kontorkostnader | -4 112 |
| Porto | -656 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -450 |
| Bank- og kortgebyr | -6 811 |
| Øreavrunding | -2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-350 835** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 622 |
| Renter bank | 2 389 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 610 |
| Andre renteinntekter | 222 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 843** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, innfridd 2023 | -94 103 |
| Renter og gebyr på lån 50557 i Handelsbanken | -139 853 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-233 956** |

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**
**EnviroPac avfallshåndteringsystem**

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2016 | 360 625 | |
| Avskrevet tidligere | -121 711 | |
| Avskrevet i år | -18 031 | |
| | | 220 883 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **220 883** |
| | **Årets ord. avskrivning** | **-18 031** |

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.


Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**Handelsbanken lån 50557**
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,09 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -3 670 000 | |
| Nedbetalt i år | 124 914 | |
| | | -3 545 085 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 545 085** |

Tidligere lån ble refinansiert i 2023, løpetid på lån forlenget.
Gjelden er ikke pantesikret.

**NOTE: 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld, Fortum Strøm AS - desember avsatt | 22 384 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **22 384** |


Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP407566.4.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Transaction 09222115557515804643 Signed AN, TN, MSA

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24
**Selskapsnummer:** 5046 **Selskapsnavn:** Sameiet Lunden 19/21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lunden 19/21

**Organisasjonsnummer:** 990759898
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Startblokka, Østre Aker vei 90.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Nevland ble valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad ble valgt som protokollfører. Albert Neziri og Christoffer Biering ble valgt som protokollvitner .
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 84.000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 84.000

✓ **Vedtatt.**

## 7. Oppgradering av sikringsskap av Renate Heramb Foktberg

Hei, her er tilbakemelding fra elektriker om sikringsskapet: "Det er idag ikke kapasitet på anlegget for å kunne øke denne. For at det skal være mulig må stigesikringene/inntaksikring økes, dette er eventuelt noe styret må ta tak i." EM elektro.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Oppgradering av sikringsskap- hovedsikring for oppgangen (Forslagstillers vedtak)

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret vil undersøke om det elektriske anlegget kan oppgraderes etter salg av vaktmester bolig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Dører, og vindu

Fremmet av: Henrik Holmen

Dårlige dører inn i leilighetene , dårlig lyd isolert, vet ikke hvem sitt ansvar dem er, kan vi som eier bytte dem ut ? Eller må alle ha like?

Har et råttent vindu oppe i toppen som burde byttes ut og

Sender bilder når jeg kommer inn 6-7 mai

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Kjøper nye døre som er mer lyd isolert,

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Eiere kan søke til styret om å bytte dør/vindu. Kostnaden av å bytte dør/vindu dekkes av den enkelte seksjonsseier.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Albert Neziri til 2024 (på valg)

Styremedlem: Muhammed Alzayegh til 2025

Styremedlem: Thea Nevland til 2024 (på valg)

Varamedlem: Elise Melhus til 2024 (på valg)

Varamedlem: Benedicte Storvik Nordhagen til 2024 (på valg)

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Christoffer Biering

Følgende stilte til valg:
Simen Austdal
Christoffer Biering

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Simen Austdal

Følgende stilte til valg:
Simen Austdal
Christoffer Biering
Madelen Enger Bodell
Henrik Holmen

**Varamedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Madelen Enger Bodell
Henrik Holmen

Styret periode 2024/2025
Leder: Christoffer Biering
Styremedlem: Simen Austdal
Styremedlem: Muhammed Salama Alzayegh
Varamedlem: Madelen Enger Bodell
Varamedlem: Henrik Holmen

Følgende stilte til valg:

Simen Austdal
Madelen Enger Bodell
Henrik Holmen

# V E D T E K T E R

# FOR

# SAMEIET LUNDEN 19/21

Vedtatt på ordinært sameiermøte 9. mai 2001
Revidert i ordinært sameiermøte 23.03.2020

## § 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Lunden 19/21. Sameiet består av 43 seksjoner av eiendommen gnr. 88 bnr. 287 i Oslo. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes innbyrdes verdi. Sameiet Lunden 19/21 har en stedsvarig og vederlagsfri rett til bruk av 5 – fem – parkeringsplasser på Lunden 12, gnr. 88, bnr. 429 i henhold til avtale dagbokført 21. august 1986.

## § 2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

[2] Utleie av leilighet kan kun skje med styret skriftlige samtykke, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleietiden er begrenset til to –2- år. Styret kan godkjenne en forlengelse av fremleietiden når spesielle forhold ligger til grunn.

[2] Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon, jfr dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonsloven § 22, 4. ledd.

[3] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Godkjennelse kan ikke nektes ved overdragelse til ektefelle eller barn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

[4] Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23, 4 ledd, 2.-3. punktum.

[5] Punkt 4 gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende

[6] Som noens nærstående menes i punkt [5]:

a. ektefelle og en person som vedkommende bor sammen med i ekteskapsliknende forhold;
b. slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje og søsken;
c. slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje og søsken til en person som nevnt i nr 1;
d. ektefelle til, og en person som bor sammen i ekteskapsliknende forhold med, noen som er nevnt i nr 2;
e. selskap der vedkommende selv eller noen som er nevnt i nr 1 til 4, har slik bestemmende innflytelse som nevnt i § 1-3.

[7] Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## § 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] 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 er regulert i eierseksjonsloven § 32, dog slik at seksjonseieren skal være ansvarlig for utskifting av sluk i egen bruksenhet og vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier, så som boder m.v.

[5] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-innstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte seksjonseier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[7] Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

## § 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseieren skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

**§ 5 ETTERSYN.**

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 6 MISLIGHOLD.**

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven § 39.. Styret kan også kreve fravikelse overfor bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 7 ÅRSMØTE.**

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det

ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøtet.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

## § 8 OM ÅRSMØTET.

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 9 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

[1] I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere..

**§ 10 INHABILITET.**

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

**§ 11 SAMEIESTYRET.**

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges ved særskilt valg for 1 år ad gangen. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

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

**§ 12 STYRETS OPPGAVER M.V.**

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet, og til å uttale seg.

[8] Styret (og forretningsfører) kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret og forretningsfører skriftlig.

**§ 13 EIERSEKSJONSLOVEN.**

[1] Forøvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

# HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lunden 19/21

Vedtatt på årsmøtet 26.04.1995, sist revidert på sameiets årsmøte 05.05.2022.

## FORMAL

Husordensregler er felles regler for å sikre et godt og trygt bomiljø for beboerne.

## INNLEDNING

Sameiet Lunden 19/21 er et sameie der seksjonseierne i fellesskap er ansvarlig for at sameiets bygninger og eiendom holdes i god stand. Hver enkelt eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved utleie plikter utleier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og overlate et eksemplar til leietaker.

Sameiet Lunden 19/21 består av 2 bygninger med adresse Lunden 19 og Lunden 21. Bygningene har 4 etasjer i tillegg til kjeller og loftsetasje. Blokkene inneholder 44 leiligheter på 1-, 2-, 3-, og 4 rom med tilhørende loftsbod og kjellerbod. 43 av leilighetene er seksjonerte. Det er også fellesarealer for oppbevaring og et fellesvaskeri i 21 B. Alle boder på loftet og i kjelleren skal være merket med bolignummer.

Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboerne. Ved utleie skal eier straks sende skriftlig melding til styret på eget skjema.

Klager ved brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

Husordensreglene vedtas på sameiets årsmøte.

## RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og kl. 08.00 i helg. Bruk av slagbor og annet støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager og i tidsrommet kl. 17.00 lørdag og kl. 08.00 mandag. Tilsvarende gjelder også for andre helligdager/røde dager og religiøse høytider.

Bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende skal ikke forstyrre naboene. På balkong er det kun tillatt å bruke elektrisk grill. Lufting gjennom felles oppgang må ikke forekomme. Tørkesnorer på balkong må ikke settes opp over rekkverkshøyde. Det er ikke tillatt å sette opp antenner på yttervegg eller over rekkverk på balkong. Risting av tepper og tøy må ikke skje på balkongen eller gjennom vindu. Banking av tepper og matter skal foretas på gårdsplassen og er ikke tillatt på søndager.

## UTEOMRÅDET

Felles utearealer med møbler og lekestativer kan benyttes av alle beboere. Beboere må benytte avfallsbøtter og har ansvar for å rydde etter seg selv, gjester, barn og kjæledyr. Bruk av uteområde skal ikke skade blomster eller busker. Hundeeiere må vise hensyn til andre brukere, særlig barn på lekeplassen. Sykler skal stå i sykkelstativene. Kommersielle sparkesykler og sykler må returneres etter bruk.

## AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal pakkes i poser etter Oslo kommunes regler for kildesortering og skal kastes i avfallsbrønnene. Papp må brettes slik at det ikke tetter nedkastet.

Glass og metall, tekstiler og sko, batterier og småelektronikk må leveres på egne returpunkter. Større gjenstander leveres til Haraldrud gjenbruksstasjon, bruktbutikker eller oppbevares i egen bod fram til neste dugnad. Spesialavfall som elektriske produkter, malingsrester eller kjemiske produkter må ikke kastes i avfallsbrønnene.

Det er ikke tillatt å etterlate gjenstander ved avfallsbrønnene. Dumping av avfall anmeldes til politiet.

## DUGNADER

Dugnad holdes minst en gang i året for å rydde fellesarealer inne og ute. Alle boenheter bør stille med minst en person. Styret fastsetter tidspunkt for dugnad, vanligvis om våren. Styret bestiller containere som kan benyttes til å kaste større gjenstander og elektrisk avfall, samt annet ved behov.

## FELLESROM

Alle ganger på loft og i kjeller samt trappeoppgangene er fellesrom og rømningsveier. Gjenstander skal ikke plasseres i gangene av sikkerhetshensyn. Det er kun tillatt med dørmatter i gangen. Tilhold, røyking og bruk av bart lys eller fyrstikker er ikke tillatt i oppganger, kjeller eller på loft. Fellesrom i kjeller skal bare brukes til oppbevaring av bildekk, sportsutstyr og barnevogner på merkede steder. Alle gjenstander skal være merket med navn og leilighetsnummer. Gjenstander som ikke er merket med navn, vil bli kastet. Barnevogner og barnesykler som er i daglig bruk kan plasseres i kjellergang under trappen.

Døren skal lukkes og lyset slukkes når en forlater loft, kjeller og vaskeri. Lys i trappeoppgangene og utelys bør være slukket når det er lyst ute. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Ved behov ved inn-

og utbæring av større ting kan døren holdes åpen ved å feste dørkroken på utsiden av døren. Det er ikke tillatt å sette døren åpen eller ulåst uten tilsyn.

## FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet er i kjelleren i Lunden 21 B. Det kan brukes av sameiets beboere til vask av eget tøy. Vaskeriet skal holdes ryddig og rent. Vaskeriet benyttes i de tider som er angitt på vaskelisten for perioder på 2 uker av gangen. Vaskelisten skal også benyttes dersom turen ikke er skrevet opp på forhånd.

## PARKERING

Sameiet har 27 nummererte parkeringsplasser, nr 1-13 utenfor Lunden 19 og nr 14-27 utenfor Lunden 21. 14 av plassene har motorvarmere. Parkeringsplassene eies av sameierne i felleskap. For å få tildelt parkeringsplass må det søkes skriftlig til styret. Søknaden må inneholde navn på søkeren, oppgang, bolignummer, biltype og registreringsnummer på bilen. Parkeringsavgiften fastsettes av styret og betales månedlig sammen med andre felleskostnader. Parkeringsplassen må sies opp ved flytting for å unngå løpende avgifter.

Styret tildeler faste plasser etter ansiennitet. Dersom det er ledige plasser kan plassen tildeles midlertidig til beboere med bil nr 2. Denne plassen må avgis dersom en annen beboer har behov for fast plass. Ved noen av parkeringsplassene er det motorvarmere. Dersom man får tildelt slik plass og aksepterer, blir man belastet for felles strømbruk, uansett om man bruker strøm eller ikke. Faktura for strøm blir tilsendt en gang i året.

## GJESTEPARKERING

Det finnes 3 plasser for gjesteparkering merket med G utenfor Lunden 19 B mot vest. Det er også 5 plasser ved Lunden 12 merket med tall 1-5. Beboere kan ikke benytte gjesteparkering til egen bil. Gjesteparkeringer skal ikke være til ulempe for andre beboere og er derfor tidsbegrenset etter gjeldende skilting. Gjesteparkering skal registreres på beboer ved hjelp av nettsiden som beskrives på skiltingen. Feilparkeringer, parkering utenfor tillatt område eller ikke-registrerte parkeringer bøtelegges ved hjelp av en ekstern aktør. Klager sendes direkte til aktuell aktør. Parkeringer som ikke følger reglement og er til ulempe for beboerne kan borttaues på eiers regning og risiko.

## RENHOLD

Utgifter til renhold av fellesarealer dekkes av felleskostnadene. Styret har ansvar for å leie renholdspersonell.

## HUSDYRHOLD

Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere. Før anskaffelse må tillatelse må innhentes fra de andre beboerne i oppgangen. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Styret har den endelige avgjørelsen. Ute skal dyrene holdes i band. Ekskrementer skal straks fjernes med pose og kastes i søppelbeholder.

## ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseierne er erstatningspliktige for alle skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Erstatningsplikten gjelder også skader som påføres eierseksjonen.

# FRA KOMMUNEN




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

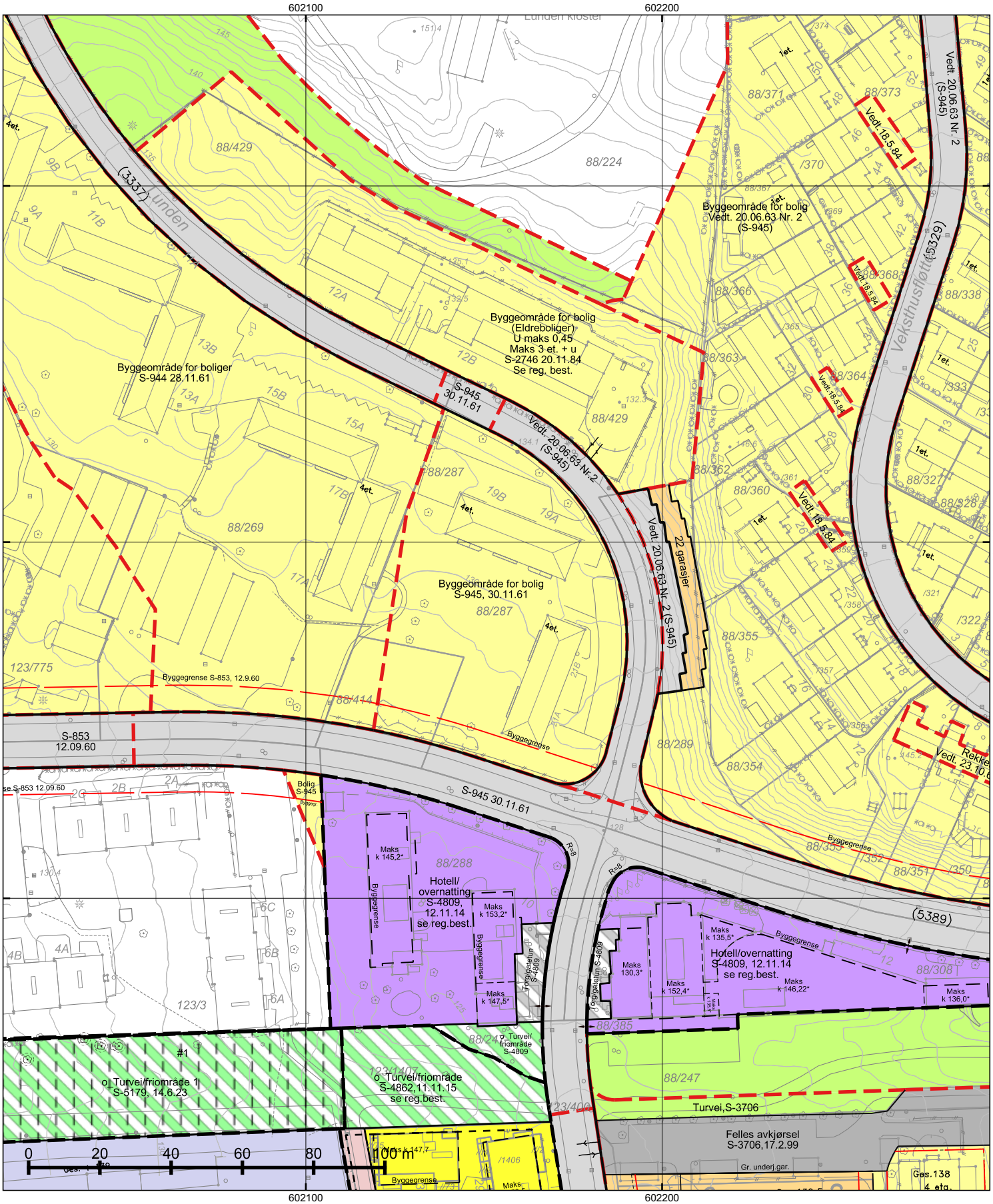
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327691/ 86507136
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: LUNDEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/287

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: 07.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327691/ 86507136
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: LUNDEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/287

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1320 - Hotell/overnatting
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

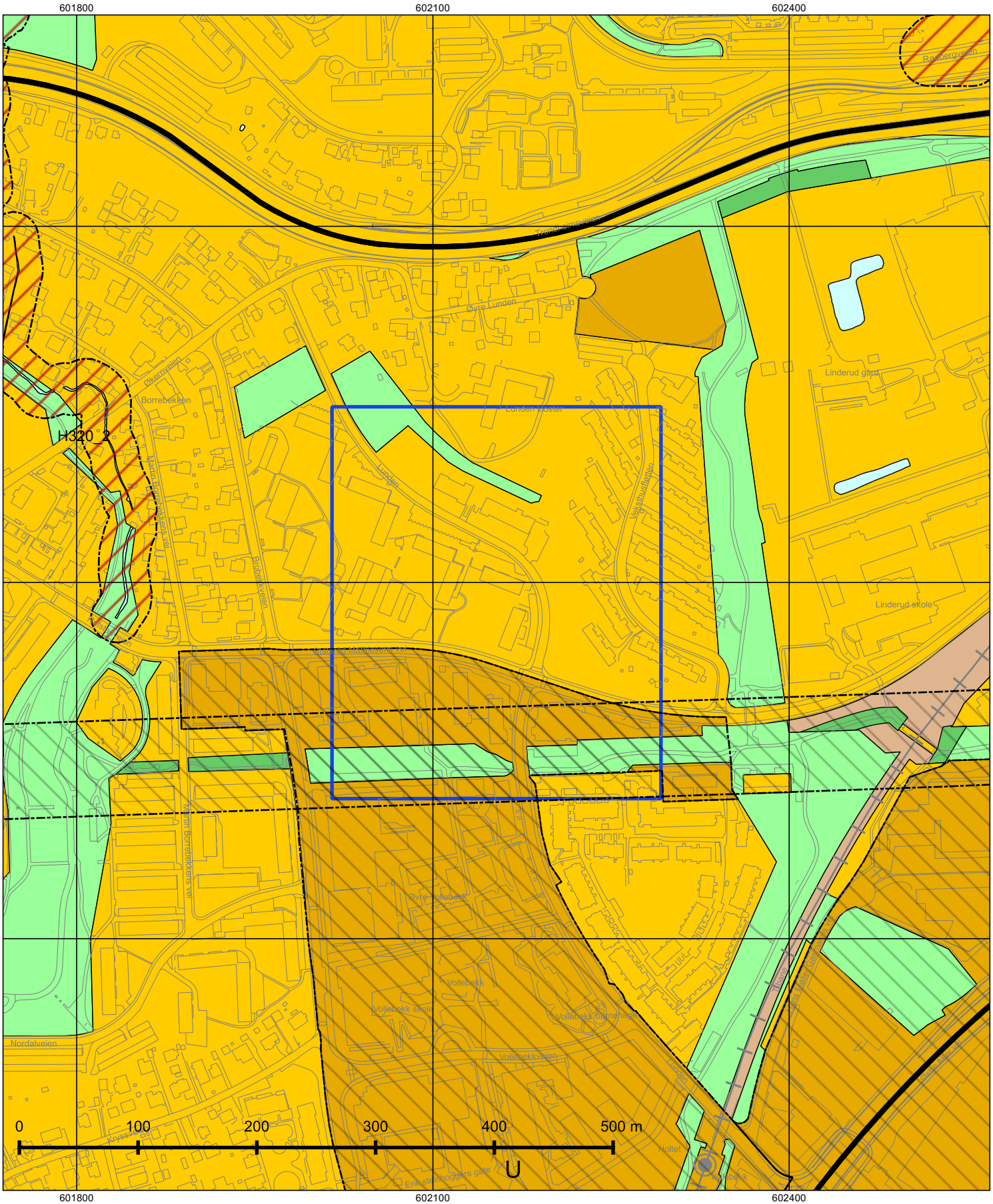
## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 327691/ 86507136
Adresse: LUNDEN 21B
Gnr/Bnr: 88/287

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327691/86507136
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-945

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

**Vedtaksdato:** 30.11.1961

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 196101440

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-944

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

S-944 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V200663N2

Gnr. 88 bnr. 289 av bnr. 3, Linderud småhusfelt. Bebyggelsen skal være i en etasje.

**Vedtaksdato:** 20.06.1963

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** 196302614

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Endret etasjantall i forhold til S-kart.

**Knytning(er) mot andre planer:** S-945

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

INSTRUKS.
---
Gnr.88, bnr.289 (av bnr.3) Linderud småhusfelt. S-945.

Det foreligger vedtatt og stadfestet plan for dette småhusfelt som inngår som en del av hele boligplanen for Linderud.

Fra arkitektene Myklebust og Simonæs er det kommet forslag til ny plan for småhusfeltet. Endringene består først og fremst av en ny veiføring og en annen orientering av husrekkene.
Byplankontoret har endret planen på enkelte punkter og gjort arkitektene kjent med dette.

Byplansjefen godkjente planen i henhold til instruks 20/3-1963. Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 29/4- til 13/5-1963. Det er innkommet 4 bemerkninger.

1) Oslo Lysverker ber om at det innpasses to nye nettstasjoner på feltet.

2) Veivesenet har intet å bemerke.

3) Bygningskontrollen oversender brev datert 10. mai 1963 fra arkitektene Bjerke på vegne av Lunden Kloster.
De ber om at minsteavstanden fra gjerdelinje til nærmeste hushjørne fastsettes til minimum 20 meter.

4) Trafikkpolitiet vil foreslå at spørsmålet om plasseringen av de 22 garasjene tas opp til ny vurdering med henblikk på å få dem plassert i nærmere tilknytning til det egentlige boligfelt. f.eks. at det bygges garasje inn i hvert rekkehus. Veien til og fra småhusfeltet bør anlegges med fortau på begge sider. Det bør også anvises og reserveres lekeplasser for barn.

Byplankontoret bemerker:
ad. pkt 3)
Protesten fra arkitektene Bjerke på vegne av Lunden Kloster kan ikke tas tilfølge da en finner kravet om minsteavstand på 20 meter for urimelig.

ad. pkt. 4)
Det kan opplyses at garasjeplasseringen på småhusfeltet er skjedd etter henstilling fra byplankontoret.

INSTRUKSVEDTAK:

Regulerings- og bebyggelsesplan på Linderud småhusfelt, gnr. 88, bnr.1, som avgrenset med rødt på plan datert 20/3-1963 godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks.
Bebyggelsen skal være i en etasje.
Det må innpasses 2 nye nettstasjoner på feltet.

Oslo byplankontor, den 20. juni 1963.

Erik Rolfsen (sign.) Per Norseng.(sign)

Endret plassering av rekkehus A- se instruks 23.10.1964.

Endr. av S-945!

saksbeh. distr.ark.Per Norseng.
DHLK/RNy.

INSTRUKS.

289 (av bnr. 3)

Gnr. 88 bnr. ~~4~~, Linderud småhusfelt.

S-945

Det foreligger vedtatt og stadfestet plan for dette småhusfelt som inngår som en del av hele boligplanen for Linderud.

Fra arkitektene Myklebust og Simonnæs er det kommet forslag til ny plan for småhusfeltet. Endringene består først og fremst av en ny veiføring og en noe annen orientering av husrekkene. Byplankontoret har endret planen på enkelte punkter og gjort arkitektene kjent med dette.

Byplansjefen godkjente planen i henhold til instruks 20/3-1963. Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 29/4- til 13/5-1963. Det er innkommet 4 bemerkninger.

3464 /63 — 1) Oslo Lysverker ber om at det innpasses to nye nettstasjoner på feltet.

3495/63 — 2) Veivesenet har intet å bemerke.

1o/5-63

3569/63 — 3) Bygningskontrollen oversender brev datert 1o.mai 1963 fra
13/5-63 arkitektene Bjerke på vegne av Lunden Kloster.
De ber om at minsteavstanden fra gjerdelinje til nærmeste hushjørne fastsettes til minimum 20 meter.

3834/63 — 4) Trafikkpolitiet vil foreslå at spørsmålet om plasseringen
21/5-63 av de 22 garasjene tas opp til ny vurdering medhenblikk på å få dem plassert i nærmere tilknytning til det egentlige boligfelt. f.eks at det bygges garasje inn i hvert rekkehus.
Veien til og fra småhusfeltet bør anlegges med fortau på begge sider.
Det bør også anvises og reserveres lekeplasser for barn.

Byplankontoret bemerker:

ad. pkt. 3)
Protesten fra arkitektene Bjerke på vegne av Lunden Kloster kan ikke tas tilfølge da en finner kravet om minsteavstand på 2o meter for urimelig.

ad. pkt. 4)
Det kan opplyses at garasjeplasseringen på småhusfeltet er skjedd etter henstilling fra byplankontoret.

INSTRUKSVEDTAK:

Regulerings- og bebyggelsesplan på Linderud småhusfelt, gnr. 88 bnr. 1, som avgrenset med rødt på plan datert 20/3-1963 godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks.
Bebyggelsen skal være i en etasje.
Det må innpasses 2 nye nettstasjoner på feltet.

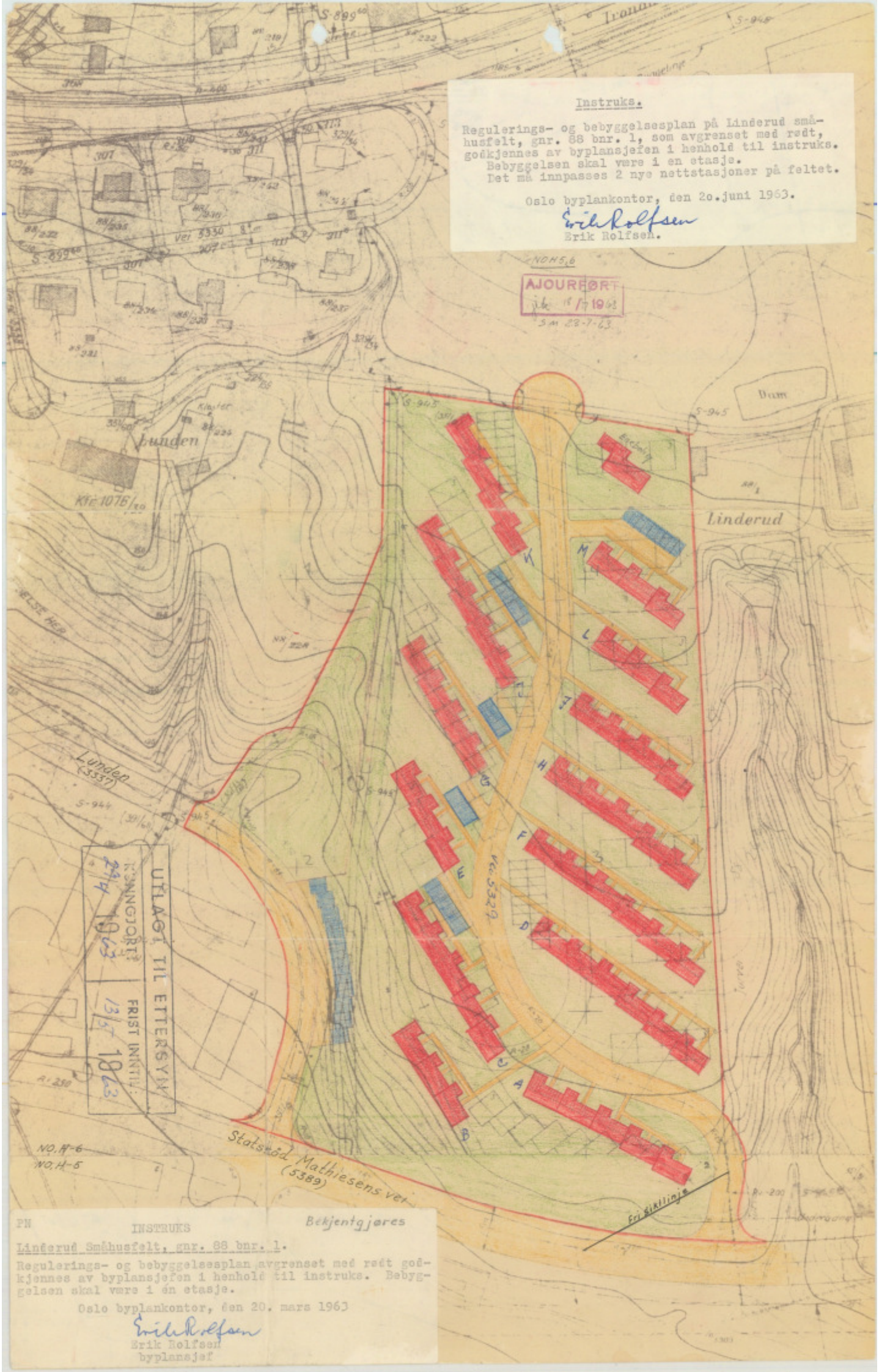
Oslo byplankontor, den 2o.juni 1963.

Erik Rolfsen
Erik Rolfsen.

Per Norseng.

AJOURFØRT
pk 18/7 1963
SN 23/7-63

Endret plassering av rekkehus A. se instruks. 23/10 - 1964.


Instruks.
ReguleringS- og bebyggelsesplan på Linderud småhusfelt, gnr. 88 bnr. 1, som avgrenset med rødt, godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks.
Bebyggelsen skal være i en etasje.
Det må innpasses 2 nye nettstasjoner på feltet.
Oslo byplankontor, den 2o.juni 1963.
Erik Rolfsen
Erik Rolfsen.
AJOURFØRT
jk 16/7 1963
SM 22-7-63
Linderud
Lunden
Kfk 1076/20
Lunden (5337)
Vei 5330
Vei 5329
Statsråd Mathiesens vei (5389)
Fri sikt linje
UTLAGT TIL ETTERSYN
RETTINGSJORT
FRIST INNTIL
13/5 1963
PN
INSTRUKS
Bekjentgjøres
Linderud Småhusfelt, gnr. 88 bnr. 1.
ReguleringS- og bebyggelsesplan avgrenset med rødt godkjennes av byplansjefen i henhold til instruks. Bebyggelsen skal være i én etasje.
Oslo byplankontor, den 20. mars 1963
Erik Rolfsen
byplansjef

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0167 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695685/25905861
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 46

Dato
10.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3945 | 105 | 19.3.1968 | BESTEMMELSE OM GJERDE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 88 | 287 | 0 | 27 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3945/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


VERDI KR. 100,-

3945/47
19 MARS 1968

# FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 18/12 - 67 for overtagelse av

Vei 5389 Statsråd Mathisens vei fra Lunden til 40 m vest og vei 3435 fra Statsråd Mathisens vei til ca. 50 m sydl

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 23. februar 1968.

LÆRERINNENES BORETTSLAG LUNDEN

For gnr. 88 bnr. 287.

Inger Marstein Lund.
Maja Nordmark Larsen Bjørg Nilsen

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0167 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695686/25905866
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 45

Dato
10.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 26477 | 105 | 24.4.2002 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 88 | 287 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETURNERES TIL:

Brækhus Dege Adv.fa ANS v/ adv. Hove
Postboks 1369 Vika
0114 Oslo

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

## 1. EIENDOMMEN

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 88 | 287 | | |

## 2. HJEMMELSHAVER(E)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Se vedlagte fullmaktserklæring fra | |
| | samtlige hjemmelshavere og | |
| | hjemmelserklæring iht fullmakt. | |

TINGLYST
DAGBOKNR.: 26477
24 APR 2002
OSLO SKIFTERETT

## 3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | | | | | | | | |

Sum tellere: =nevner:

Doknr: 26477 Tinglyst: 24.04.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig kopi bekreftet
Kartverkets kopisenter
Statens kartverk
Vinje
Hønefoss
Vil's gt. 5 - 0161 Oslo

## 4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringen består i at tidligere sameiet Lunden 19 og sameiet Lunden 21 er oppløst og sammenføyd som ett sameie under gnr 88 bnr 287 snr 27-69. Se vedlagte fordelingsliste.

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 1 AV 3 |
|---|---|---|
| 23.10.01<br>11.02.02 | Stein E. Hove Stein E. Hove | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

## 5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ]

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Riktig kopi bekreftes.

## 7. UNDERSKRIFTER

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo<br>23.10.01 | | |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 2 AV 3 |
|---|---|---|
| 23.10.01<br>11.02.02 | Stein E. Thorne Stein E. Thorne | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING |

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Dato, Sted | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/~~RESEKSJONERING~~**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 88 | 287 | | | i Oslo | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 14/1-02 | PLAN- OG BYGNINGSETATEN<br>AVDELING VEST<br>MÅLE- OG DELESEKSJONEN |

Riktig kopi bekreftes:
Advokat SONIA SEYERSTED MNA
Haakon VII's gt. 5 - 0161 Oslo - Tlf. 23 28 90 00

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 3 AV 3 |
|---|---|---|
| 23.10.01<br>11.02.02 | Stein C. Hove Stein C. Hove | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING |

**Vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, punkt 3: FORDELINGSLISTE**

Undertegnede, som etter vedlagte fullmakt representerer samtlige eiere av eiendommen Lunden 19, gnr 88, bnr. 287 og Lunden 21, gnr 88, bnr 413 som nå er sammenføyd til gnr 88, bnr 287

bestemmer at gnr. 88 bnr. 287 seksjoneres slik at

| | | | Snr | Sameiebrøk Teller / 5413 | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| Gunvor Nesland/Trine B. Nesland | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 27 | 116/5413 | B |
| Geir Leigre | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 28 | 116/5413 | B |
| Henry Harrfeldt | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 29 | 131/5413 | B |
| Kent Ivar Smedsrud/ Sissel Galgum | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 30 | 96/5413 | B |
| Ingebjørg Schanke | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 31 | 116/5413 | B |
| Marius Chramer/ Kjersti Vik | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 32 | 116/5413 | B |
| Trond Gamborg Nilsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 33 | 96/5413 | B |
| Birthe Abildgaard Hansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 34 | 131/5413 | B |
| Svein Flatebø | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 35 | 131/5413 | B |
| Iver Lie Pedersen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 36 | 96/5413 | B |
| Elsa Kleven | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 37 | 116/5413 | B |
| Knut Taraldsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 38 | 116/5413 | B |
| Helga Varland | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 39 | 96/5413 | B |
| Anita Bjerken og Øystein Solbakken | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 40 | 131/5413 | B |
| Grethe Olstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 41 | 131/5413 | B |
| Per Arild Jansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 42 | 96/5413 | B |
| Reynold Sterling | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 43 | 116/5413 | B |
| Gunnar Sanderud | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 44 | 116/5413 | B |
| Kjeld Øiseth | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 45 | 96/5413 | B |
| Karl-Børre Andersen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 46 | 131/5413 | B |
| Ernst Magne Arnesen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 47 | 131/5413 | B |
| Andre Sande | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 48 | 96/5413 | B |
| Ole Gjems-Onstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 49 | 116/5413 | B |
| Bjørg Ringstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 50 | 116/5413 | B |
| Mari Helene Muri | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 51 | 96/5413 | B |
| Einar Olsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 52 | 131/5413 | B |
| Finn A. Wister | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 53 | 101/5413 | B |
| Odd Bjarg/Henny Bjarg | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 54 | 146/5413 | B |
| Åse Christiansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 55 | 146/5413 | B |
| Afzal Mohammed | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 56 | 146/5413 | B |
| Stein G. Rønning / Eva B. Rønning | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 57 | 146/5413 | B |
| Sigrid Karlsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 58 | 146/5413 | B |
| Daniel Holen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 59 | 146/5413 | B |
| Willy Verwoerd | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 60 | 146/5413 | B |
| Jan-Henrik Jahnsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 61 | 146/5413 | B |
| Anne Sørum | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 62 | 146/5413 | B |
| Marianne Mathiassen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 63 | 146/5413 | B |
| Sellathuraai Raveendiran | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 64 | 146/5413 | B |
| Inger Marstein Lund | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 65 | 146/5413 | B |
| Ove Buvarp | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 66 | 146/5413 | B |
| Bjørg Borgen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 67 | 146/5413 | B |
| Turid Eftang | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 68 | 146/5413 | B |



Sigmund Eidsvik/Hanna Eidsvik blir eneeier av gnr 88, bnr 287, 69 | 146/5413 | B

Det bekreftes at eierforholdet til seksjonene ikke medfører verdiforskyvning i forhold til tidligere sameieandeler.

Oslo, den 11.02 2002
for sameierne i Lunden 19 og Lunden 21 iflg. fullmakt
Stein E. Hove
advokat

Underskrevne vitne bekrefter at denne hjemmelserklæring er undertegnet av advokat Stein E. Hove.

Dato 11.02.02
Pål Christian Garlie
adv.flm

Riktig kopi bekreftes
Advokat SONIA SEVERSTED MNA
Haakon VII's gt. 5 - 0161 Oslo - Tlf. 23 23 80 80

## Vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, punkt 3: FORDELINGSLISTE

Undertegnede, som etter vedlagte fullmakt representerer samtlige eiere av eiendommen Lunden 19, gnr 88, bnr. 287 og Lunden 21, gnr 88, bnr 413 som nå er sammenføyd til gnr 88, bnr 287

bestemmer at gnr. 88 bnr. 287 seksjoneres slik at

| | | | Snr | Sameiebrøk Teller / 5413 | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| Gunvor Nesland/Trine B. Nesland | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 27 | 116/5413 | B |
| Geir Leigre | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 28 | 116/5413 | B |
| Henry Harrfeldt | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 29 | 131/5413 | B |
| Kent Ivar Smedsrud/ Sissel Galgum | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 30 | 96/5413 | B |
| Ingebjørg Schanke | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 31 | 116/5413 | B |
| Marius Chramer/ Kjersti Vik | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 32 | 116/5413 | B |
| Trond Gamborg Nilsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 33 | 116/5413. | B |
| Birthe Abildgaard Hansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 34 | 96/5413 | B |
| Svein Flatebø | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 35 | 131/5413 | B |
| Iver Lie Pedersen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 36 | 96/5413 | B |
| Elsa Kleven | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 37 | 116/5413 | B |
| Knut Taraldsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 38 | 116/5413 | B |
| Helga Varland | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 39 | 96/5413 | B |
| Bjørg Olsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 40 | 131/5413 | B |
| Grethe Olstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 41 | 131/5413 | B |
| Per Arild Jansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 42 | 96/5413 | B |
| Reynold Sterling | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 43 | 116/5413 | B |
| Gunnar Sanderud | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 44 | 116/5413 | B |
| Kjeld Øiseth | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 45 | 96/5413 | B |
| Karl-Børre Andersen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 46 | 131/5413 | B |
| Ernst Magne Arnesen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 47 | 131/5413 | B |
| Andre Sande | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 48 | 96/5413 | B |
| Ole Gjems-Onstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 49 | 116/5413 | B |
| Bjørg Ringstad | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 50 | 116/5413 | B |
| Mari Helene Muri | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 51 | 96/5413 | B |
| Einar Olsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 287, | 52 | 131/5413 | B |
| Finn A. Wister | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 53 | 101/5413 | B |
| Odd Bjarg/Henny Bjarg | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 54 | 146/5413 | B |
| Åse Christiansen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 55 | 146/5413 | B |
| Afzal Mohammed | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 56 | 146/5413 | B |
| Stein G. Rønning / Eva B. Rønning | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 57 | 146/5413 | B |
| Sigrid Karlsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 58 | 146/5413 | B |
| Daniel Holen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 59 | 146/5413 | B |
| Willy Verwoerd | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 60 | 146/5413 | B |
| Jan-Henrik Jahnsen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 61 | 146/5413 | B |
| Anne Sørum | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 62 | 146/5413 | B |
| Marianne Mathiassen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 63 | 146/5413 | B |
| Sellathuraai Raveendiran | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 64 | 146/5413 | B |
| Inger Marstein Lund | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 65 | 146/5413 | B |
| Ove Buvarp | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 66 | 146/5413 | B |
| Bjørg Borgen | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 67 | 146/5413 | B |
| Turid Eftang | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 68 | 146/5413 | B |

Riktig kopi bekreftes

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sigmund Eidsvik/Hanna Eidsvik | blir eneeier av | gnr 88, bnr 413, | 69 | 146/5413 | B |

Det bekreftes at eierforholdet til seksjonene ikke medfører verdiforskyvning i forhold til tidligere sameieandeler.

Oslo, den 23/10 20001
for sameierne i Lunden 19 og Lunden 21 iflg. fullmakt
Stein E. Hove
Stein E. Hove
advokat

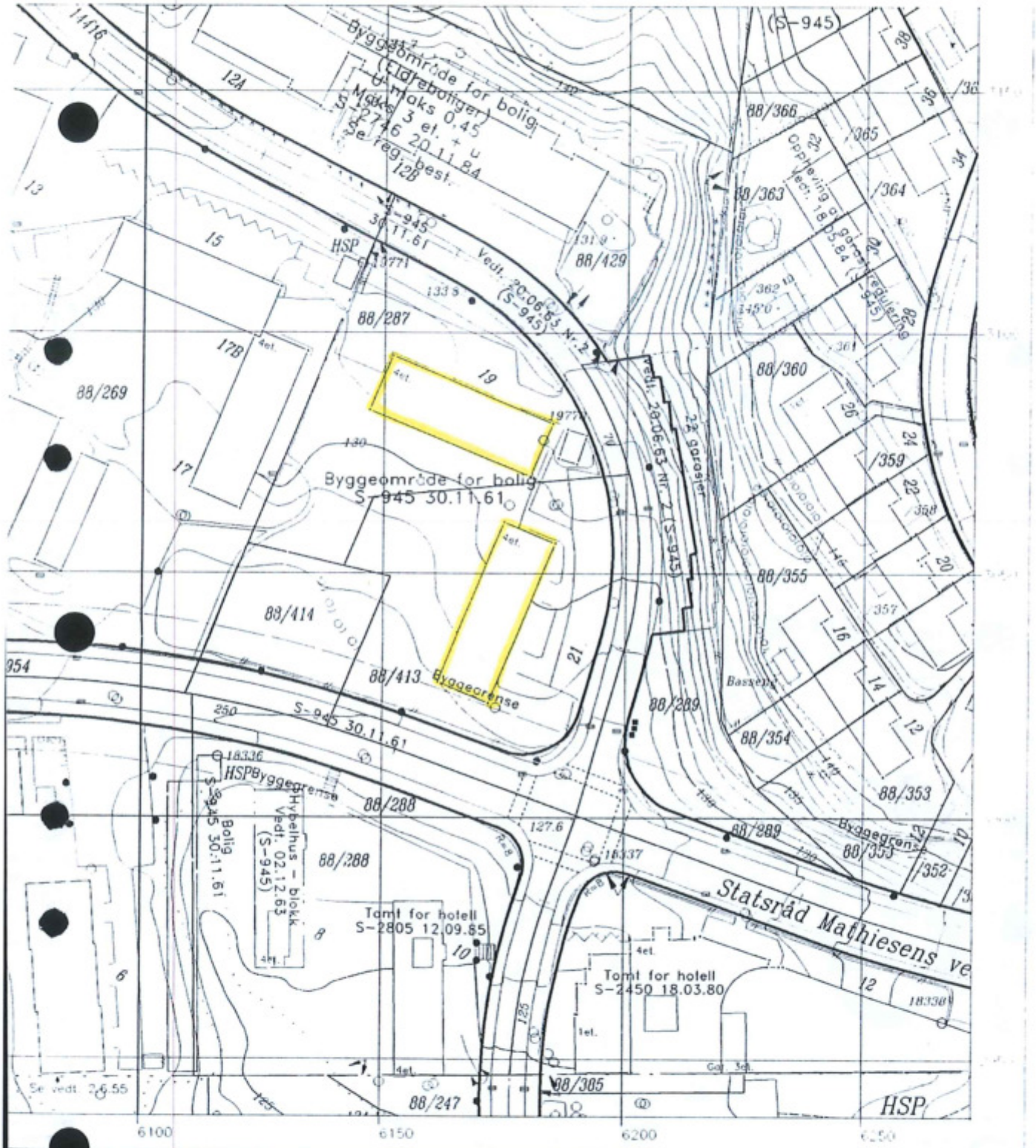
Underskrevne vitne bekrefter at denne hjemmelserklæring er undertegnet av advokat Stein E. Hove.

Dato 23/10-01
Pål Christian Garlie
adv.flm
Pål Chr. Garlie

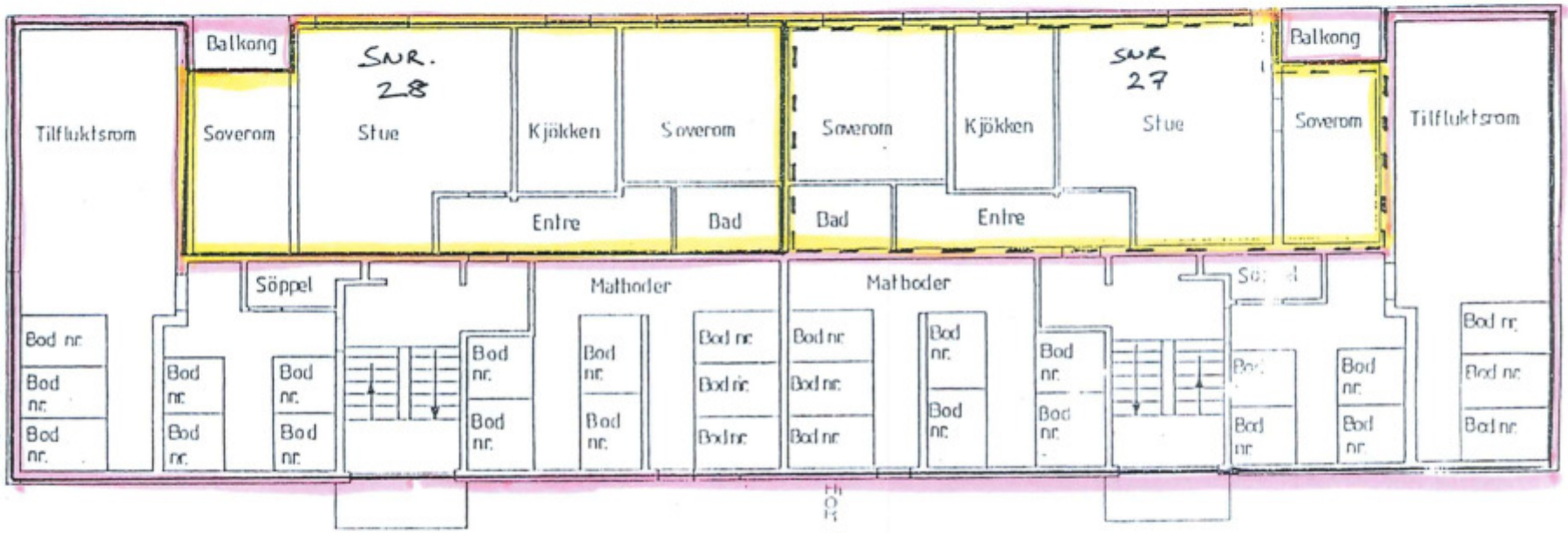
Riktig kopi bekreftes

Advokat SONIA SEYERSTED MNA Haakon VII's gt. 5 - 0161 Oslo - Tlf. 23 23 52 00

1/13


Byggeområde for bolig
(Eldreboliger)
U maks 0,45
Maks 3 et. + u
S-2746 20.11.84
Se reg.best.
12B
12A
14416
(S-945)
88/366
365
364
88/363
88/429
88/287
88/269
17B
19
17
15
13
HSP
Vedt. 20.06.63 Nr. 2 (S-945)
Byggeområde for bolig
S-945 30.11.61
88/360
359
358
88/355
357
88/414
88/413
Byggegrense
S-945 30.11.61
88/289
88/354
88/353
88/288
Hybelhus - blokk
Vedt. 02.12.63
(S-945)
Bolig
S-945 30.11.61
Tomt for hotell
S-2805 12.09.85
Tomt for hotell
S-2450 18.03.80
Statsråd Mathiesens ve
88/385
88/247
Se vedt. 26.55
HSP
6100
6150
6200
6250

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22




LUNDEN 19 Plan av kjeller

Bodene er oppført med leilighetsnr.

Leilighet nr. m²

—"—

—"—

Oslo, den
For sameiere i Lunden 19 ifølge fullmakt

FELLESAREAL

SEKSJON

LUNDEN 19
Plan av kjeller
Gnr. 88 bnr. 287

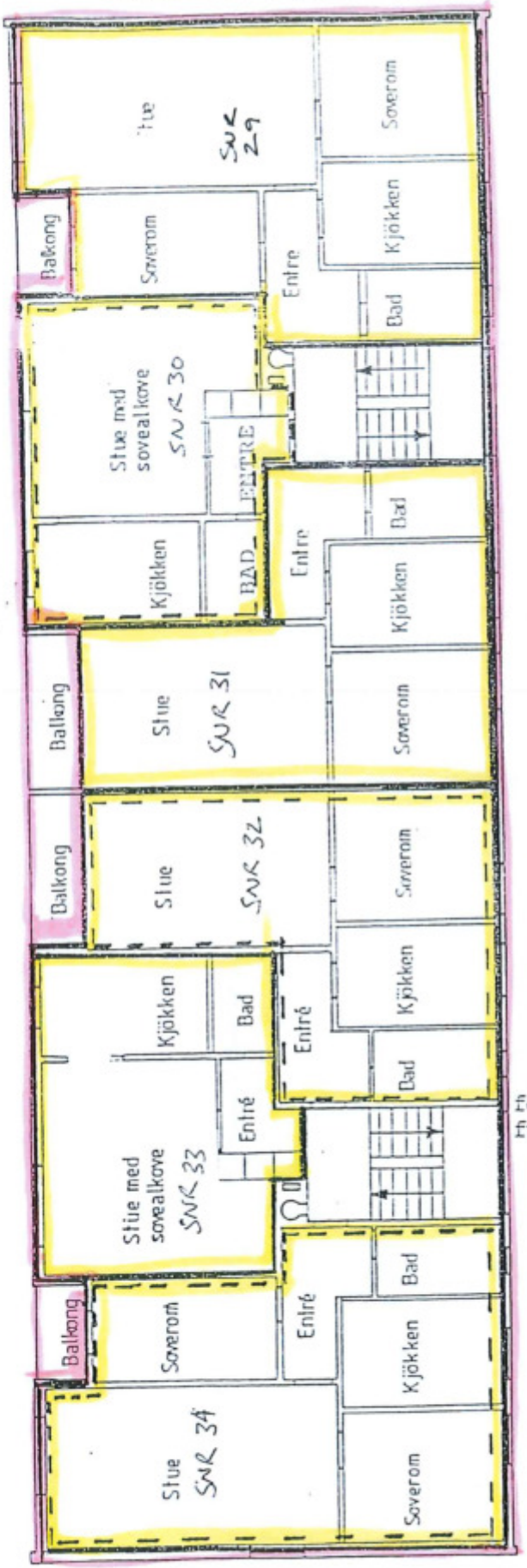
2/13

Side 10 av 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


LUNDEN 19 Plan av 1. etg.

3/13




LUNDEN 19
Plan 1. etg.
Gnr 88 bnr 287

Fellesareal

Sekjon

Oslo, den
for sameierne i Lunden 19 ifølge fullmakt

Leilighet nr. m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


LUNDEN 19 Plan av 4. etg.

4/13

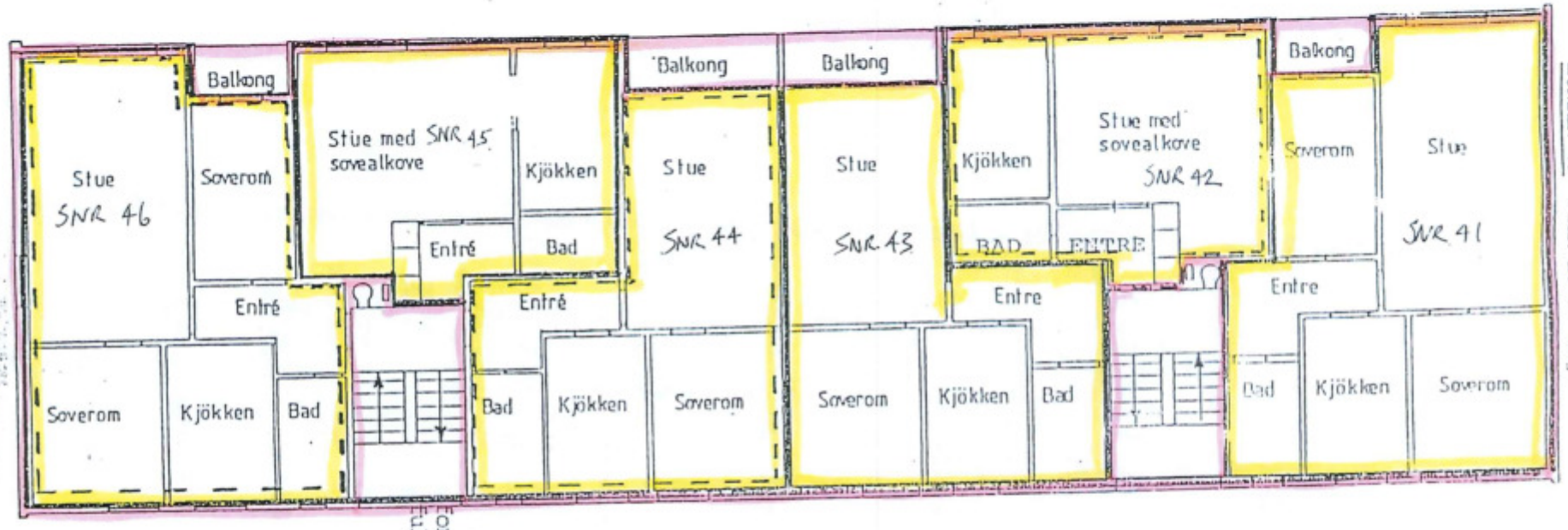



LUNDEN 19
Plan 2. etg.
Gnr. 88 bnr. 287.
Fellesareal
Seksjon

Oslo, den
for sameierne i Lunden 19 ifølge fullmakt

Leilighet nr. : m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22




LUNDEN 19 Plan av 3. etg.

Leilighet nr. $m^2$

Oslo, den
For sameierne i Lunden 19 i følge
Fullmakt

LUNDEN 19
Plan 3. etg.

Gnr. 88 bnr. 287

Fellesareal

Seksjon

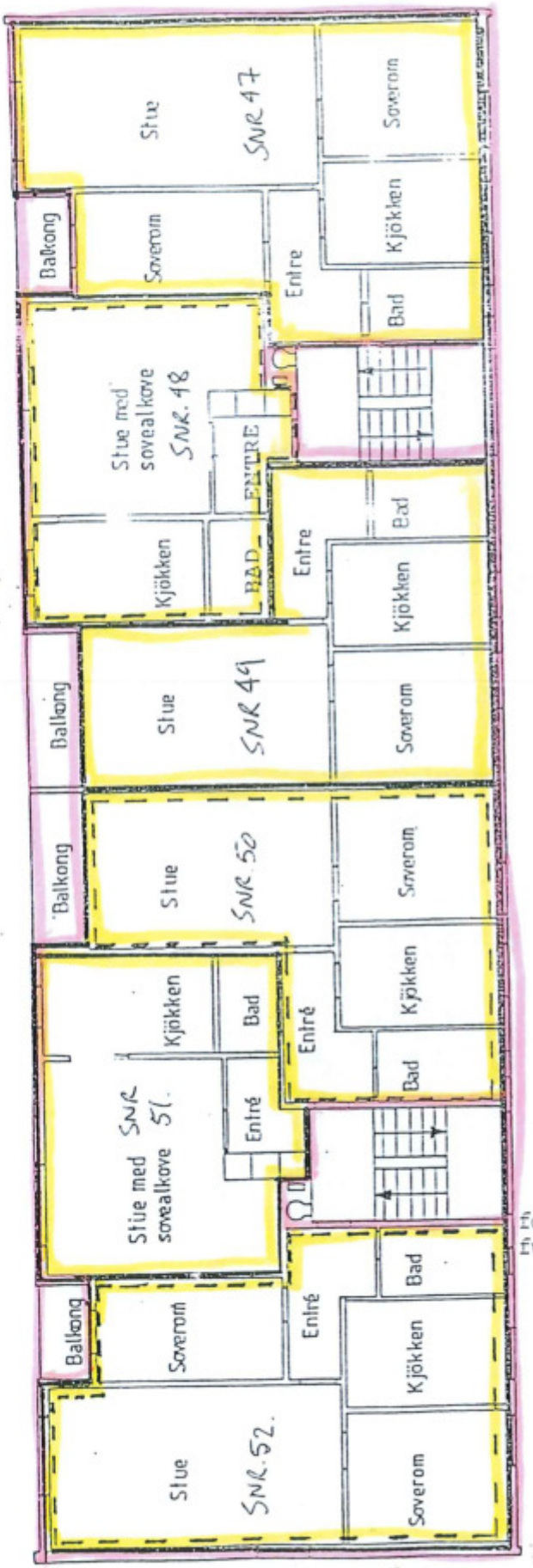
5/13

Side 13 av 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


LUNDEN 19 Plan av 4. etg.

6/13




LUNDEN 19
Plan 4. etg.

Gnr 88 bnr 287

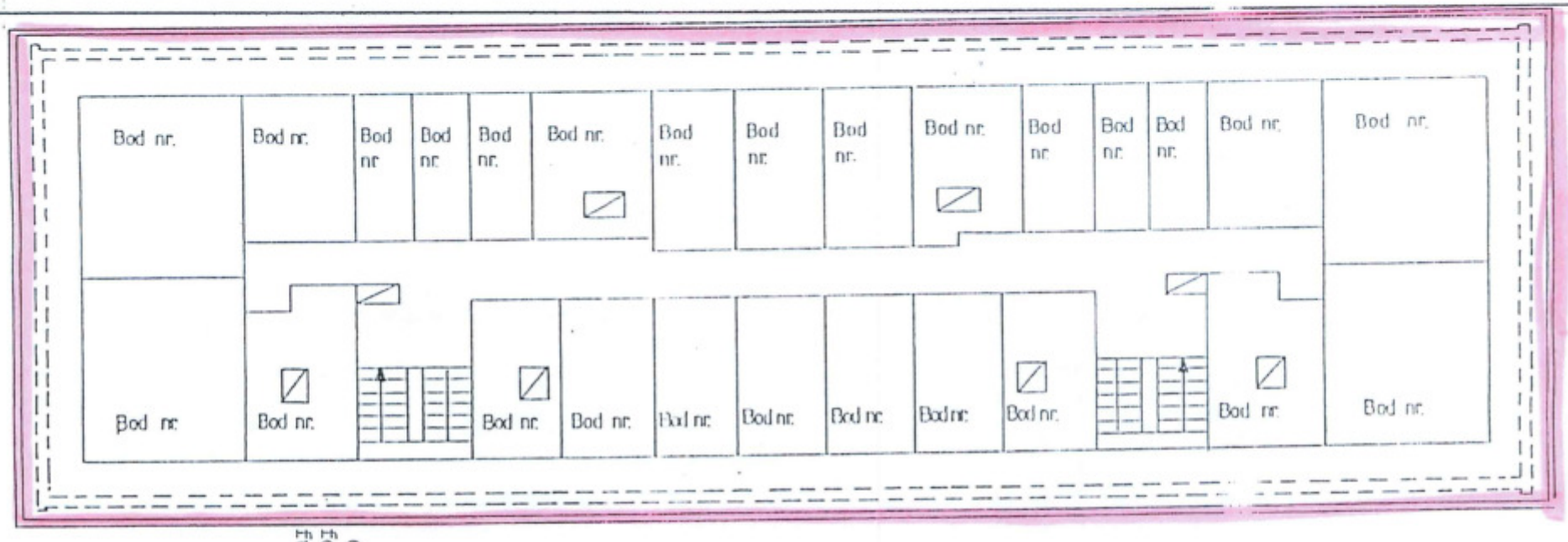
Fellesareal

Seksjon

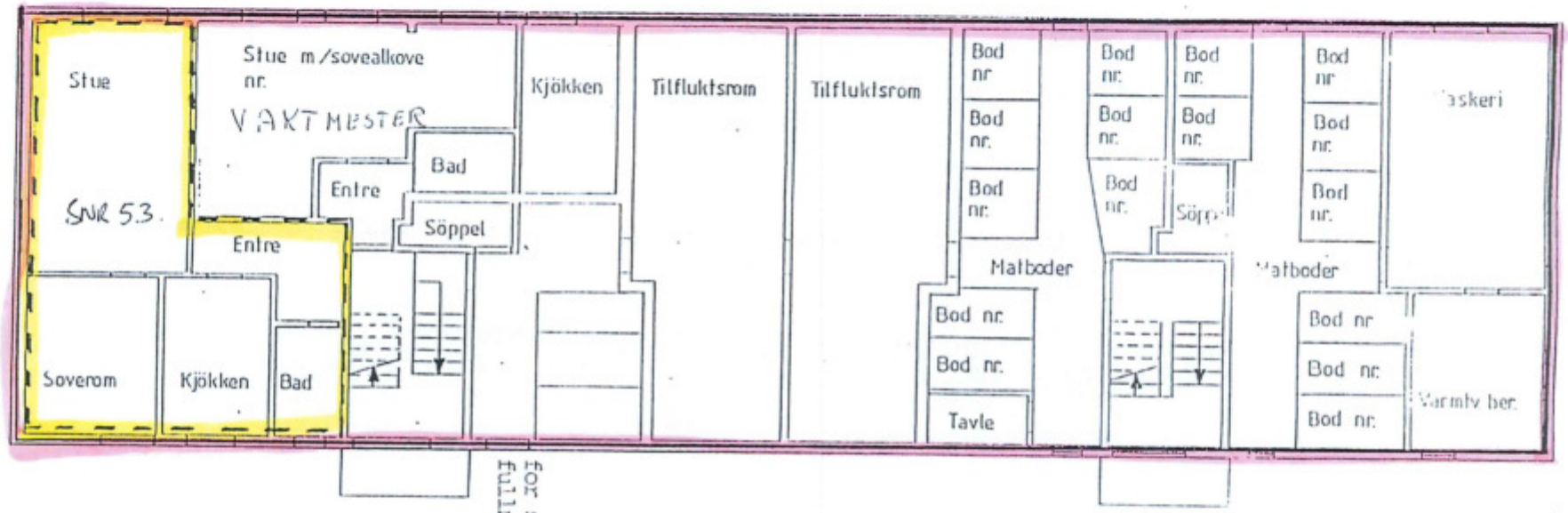
Oslo, den
for sameierne i Lunden 19 ifølge fullmakt

| Leilighet nr. | m² |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

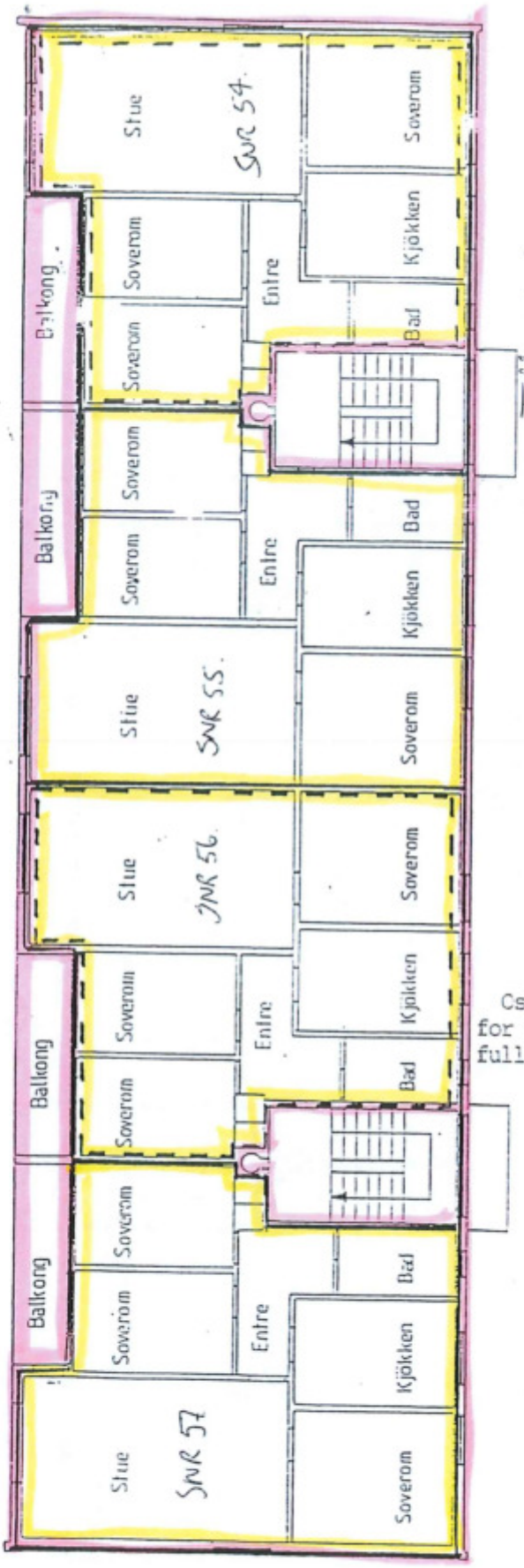
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


Bod nr.
Bod nr.
Bod nr.

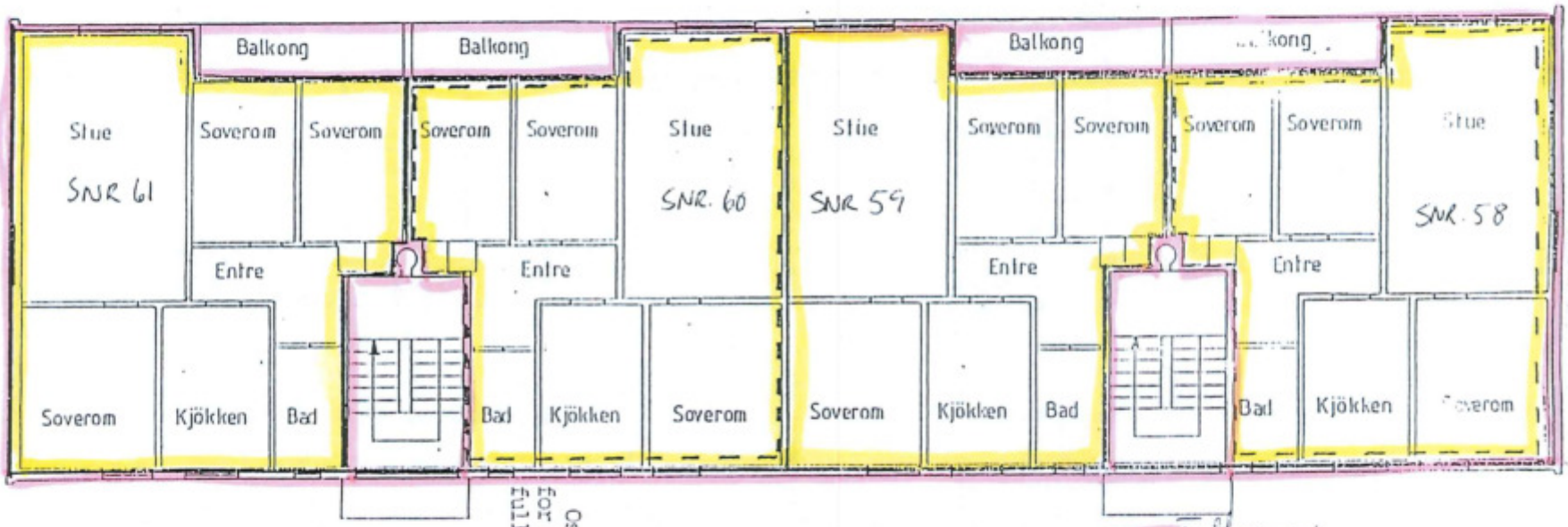
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22


Stue
Stue m/sovealkove
nr.
VAKTMESTER
Kjökken
Tilfluktsrom
Tilfluktsrom
Bod nr
Bod nr
Bod nr

9/13


Stue
Snr 54
Soverom
Kjøkken
Entre
Bad
Balkong
Soverom
Soverom
Entre
Bad
Balkong
Soverom
Soverom
Entre
Kjøkken
Stue
Snr 55
Soverom
Balkong
Soverom
Soverom
Entre
Kjøkken
Stue
Snr 56
Soverom
Balkong
Soverom
Soverom
Entre
Bad
Balkong
Soverom
Soverom
Entre
Bad
Kjøkken
Stue
Snr 57
Soverom
Fellesareal
Selskjøn
LUNDEN 21
Plan 1etg.
Gnr. 88 bnr. 287
Oslo, den
for sameierne i Lunden 21 ifølge fullmakt
Leilighet nr m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22




Leilighet nr. m²

Oslo, den
for sameierne i Lunden 21 ifølge fullmakt

Fellesareal
Seksjon

LUNDEN 21
Plan 2-etg.

Gnr. 88 bnr. 287

10/13

11/13

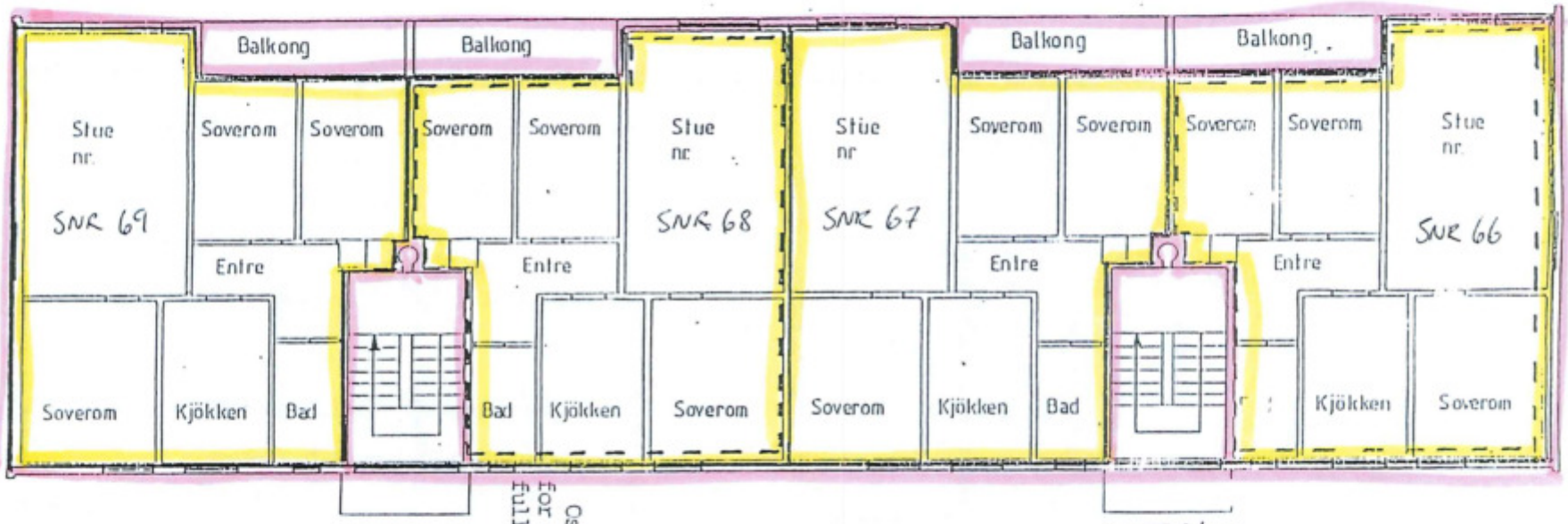



Fellesareal
Seksjon
LUNDEN 21
Plan 3 etg.
Gnr. 88 bnr. 287

Oslo, den
for sameierne i Lunden 21 ifølge fullmakt

| Leilighet nr. | m² |
|---|---|
| " | |
| " | |
| " | |
| " | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/26477/105
Uthentet 2025-03-10 10:22




Leilighet nr. m²

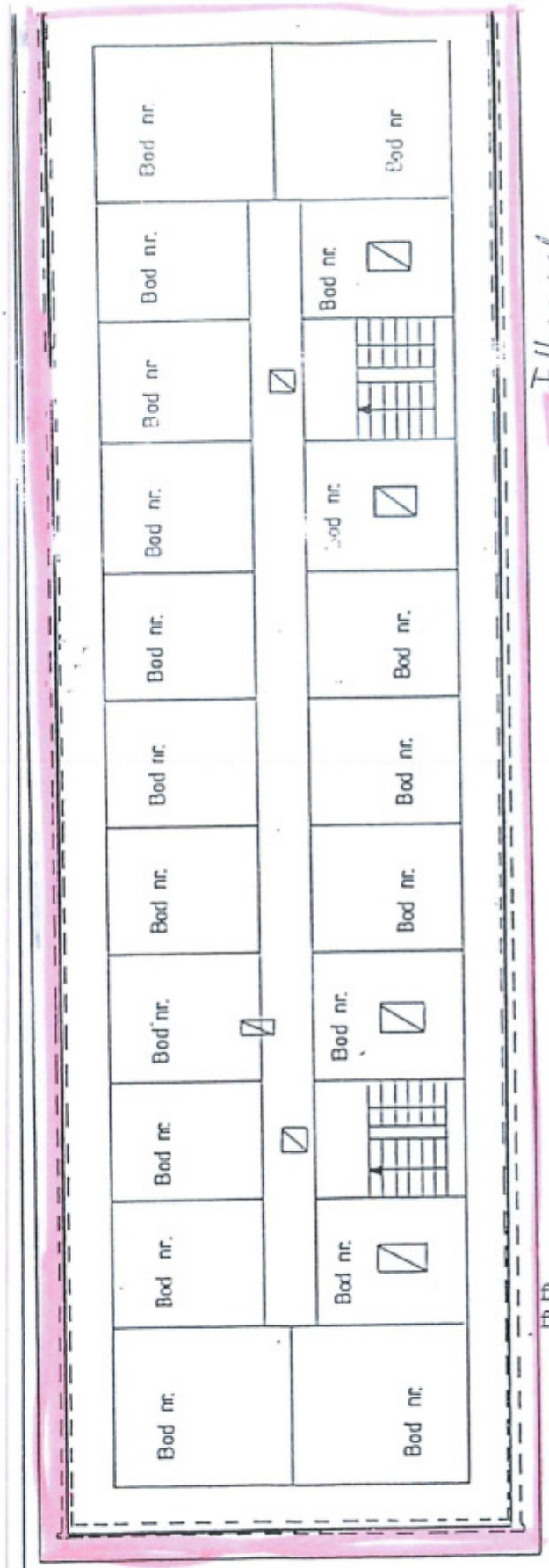
Oslo, den
for sameierne i Lunden 21 ifølge fullmakt

Fellesareal
Seksjon
LUNDEN 21
Plan 4.etg.

Gnr. 88 bnr. 287

12/13

13/17


Bod nr.
Bod nr.
Bod nr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0167 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695688/25905876
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 35

Dato
10.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1940928 | 200 | 12.9.2024 | RESEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 88 | 287 | 0 | 27 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614776738
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 990759898 | SAMEIET LUNDEN 19/21 | | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 88 | 287 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 19.8.24

Doknr: 1940928 Tinglyst: 12.09.2024 STATENS KARTVERK



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1940928/200
Uthentet 2025-03-10 10:18

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 8.8.24

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| OSLO, PLAN- OG BYGNINGSETATEN | BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO | KIM LIEN UNN/48069548 |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|---|---|---|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| Advokat Ragnhild Løseth v/OBOS BBL | 937 052 766 | 990 759 898 | 92621556 |
| Adresse | Postnummer | Poststed | |
| Postboks 6666 St Olavs Plass | 0129 | Oslo | |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 0301 | Oslo kommune | 88 | 287 | |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
| Fellesareal | 990 759 898 | Sameiet Lunden 19/21 | 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom) | | | |
|---|---|---|---|
| Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | |
| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
| 70 | B | 96 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 5509 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29/5-24 | Ragnhild Løseth |

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

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny Bolig seksjon nr 70 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevner i sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29/5-24 | Ragnhild Lødn |

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

## 10. Innsendte plantegninger

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

## 11. Underskrifter

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| Fellesareal | Oslo 22/4-24 | Albert Neziri | ALBERT NEZIRI |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Fellesareal | Oslo 22/4-24 | Muhammed Alzayeg | MUHAMMED SALAM ALZAYEG |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Fellesareal | Oslo 22/4-24 | Thea Nevland | THEA NEVLAND |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29/5-24 | Ragnhild Lødh |

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 22/4-24 | Albert Neziri | ALBERT NEZIRI |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo 22/4-24 | Muhammed ALzayeg | MUHAMMED SALAM ALZAYEG |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo 22/4-24 | Thea Nevland | THEA NEVLAND |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 88 | 287 | | 70 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 16.8.24 | | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29/5-24 | |

Tørkerom
Bod nr
Bod nr
Bod nr

# FERDIGATTEST OG TEGNINGER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 88/3 pars.21 "Lunden" | Journalnr.: 63/2230 | Tegn. nr.: 1-2. |
| Arbeidets art: Boligblokk p.21. | Innlevert: 8/8-63 | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: Et startende boligbyggelag v/byggmester Nils S.Stiansen,Hofliveien 30. | | |
| Byggemelder: Arkitekt Fredrik G.Lorange,Hofliveien 30. | | |

Dato
22. august 1963. JSP/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedt forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser av 9/8 og 8/8-1963 må føl kfr. vedlagte gjenparter.

Det må avgis erklæring om at byggherren påtar seg ansvaret for mul ulemper ved at bygningen kun har elektrisk oppvarming. Se vedlagte kor

Ytterveggkonstruksjonen godkjennes under henvisning til bygningsrå vedtak av 9/8-1961 som tidligere har vært meddelt.

Angående beliggenheten vises det til områdekartet med byplankontor påtegning av 14/8-1963. Det må redegjøres for terrengbehandlingen tørkeplass, lekeplass og biloppstillingsplasser (helst en pr. leil

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VI og VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskon Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkj (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg e gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A.Gjerstad
bem.

J. S. Platou.

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

20 000 11-60 R.A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

KA/KM

**KOPI**

Oslo, den 9/12-

# FERDIGATTEST

*(For nybygg og større arbeider.)*

Arbeidssted

Gnr. 88, bnr. 287 av bnr. 3, parsell 21, "Lunden".

Journalnr.
63/2230

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25/3-65

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Et startende boligbyggelag, v/byggm. Nils S. Stiansen, Hoffsveien

Byggemelder

Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffsveien 30, Oslo 2.

Ansvarshavende

Byggm. Nils Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo 2.

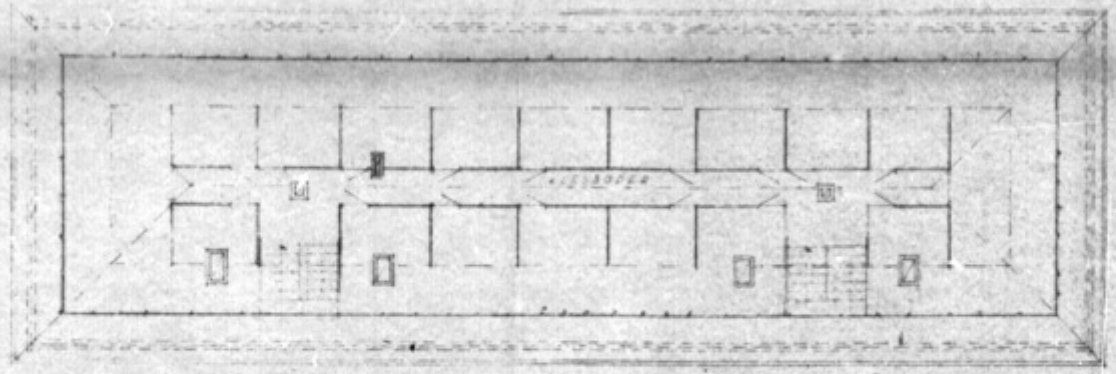
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

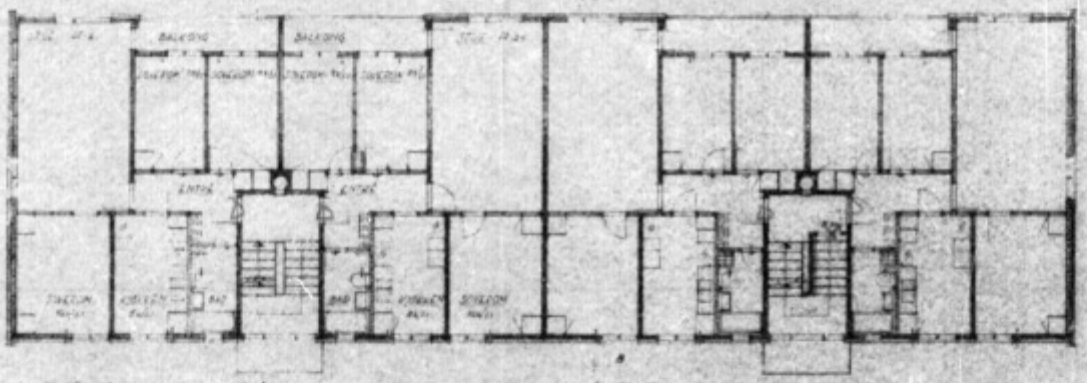
Distriktsingeniør
Kr. Andersen

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

Stiarm C-18. 3000. 8. A. 5073/65. —

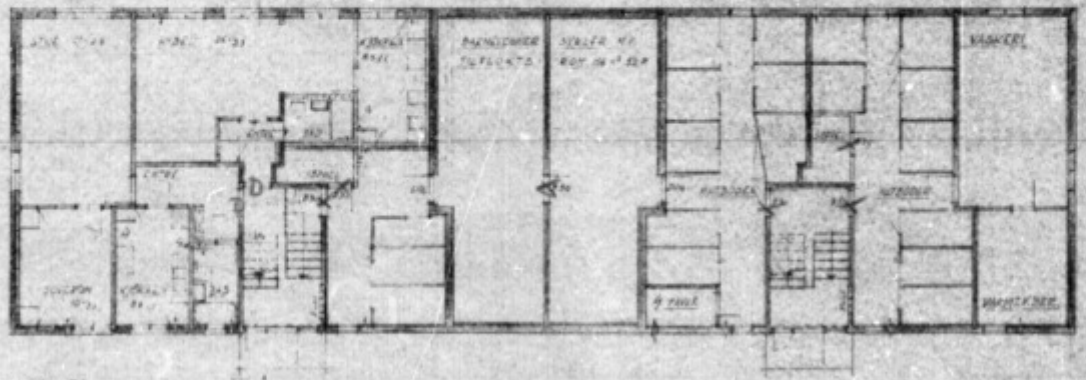


LOFT



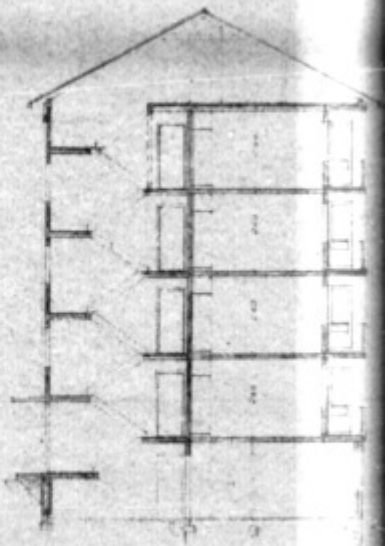
1.-3. ETASJE

4. ETASJE

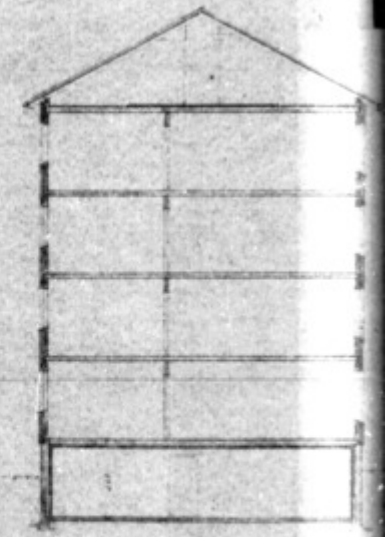


KJELLER





SNITT A-A



SNITT B-B

OSLO BYPLANKONTOR

PARSELL AV GNR 88, BR NR 3 — 4 ET. BOLIGBL. OPPF.

LUNDEN 21 — PLANER OG SNITT

OSLO, 8 AUG. 1945 FREDRIK G. LORANGE - ARKITEKT MNAL

OSLO KOMMUNE

# APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 088/0287<br>Lunden 21 | Journalnr 90/0888-Ø |
| Arbeidets og bygningens art | Renovering og - Boligblokk<br>utvidelse av eks. balkonger | Innlevert 05.04.90 |
| Byggherre | Sameiet Lunden 19-21 v/Svein Flatebø<br>Lunden 19,0583 OSLO 5 | |
| Anmelder | Alcon Consult A/S<br>Boks 6595 Rodeløkka,0501 OSLO 5 | |

BE

Oslo, den 25.04.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 26.04.90 på kartet.

Det byggemeldte arbeidet godkjennes.

**FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:**

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. ✓

**ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.**

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Tore Berntzen
Overark.

Britt Eikholt
Avd.ark.

Ucfa 25/4-90

**OSLO KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

**FERDIGATTEST**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Renovering og utvidelse av eks. balkonger / Boligblokk

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Lunden 21 | 088/0287 | 90/0888-Ø |

Byggherre
Sameiet Lunden 19-21 v/Svein Flatebø
Lunden 19

0583 OSLO 5

Ansvarshavende
Dan Sundberg c/O AlconConsult
Pb. 6595, Rodeløkka

0501 OSLO 5

Dato 13.03.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SansBygg AS, v/ Tor Bjærum
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO
post@sansbygg.no

Dato: 07.01.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002379-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LUNDEN 21 A-B | Eiendom: | 88/287 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Lunden 19-21 v/ Turid Eftang | Adresse: | Lunden 21 A, 0598 OSLO |
| Søker: | SansBygg AS, v/ Tor Bjærum | Adresse: | Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - LUNDEN 21 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.01.2011 av:***

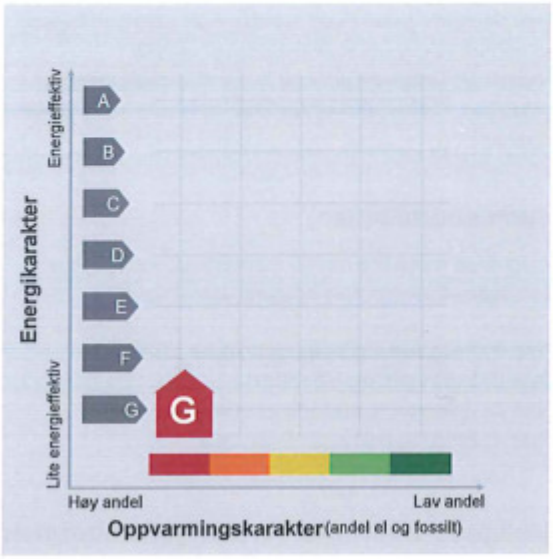
***John Philip Santillan - Saksbehandler***
***Pål Granberg - Enhetsleder***

Kopi til: Sameiet Lunden 19-21 v/ Turid Eftang, Lunden 21 A, 0598 OSLO, turid.eftang@gmail.com

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lunden 21B |
| Postnummer | 0598 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 88 |
| Bruksnummer | 287 |
| Seksjonsnummer | 66 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80221606 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-101569 |
| Dato | 02.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk 10 482 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 10 482 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 $Sm^3$ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Lunden 21 B
Gnr. 88 Bnr. 287 Snr. 66 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
154-24-0167


**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 92 22 51 44

**E-post:** henrik.sjuve@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

# Notater

# Notater