PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

LUTVANNSVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

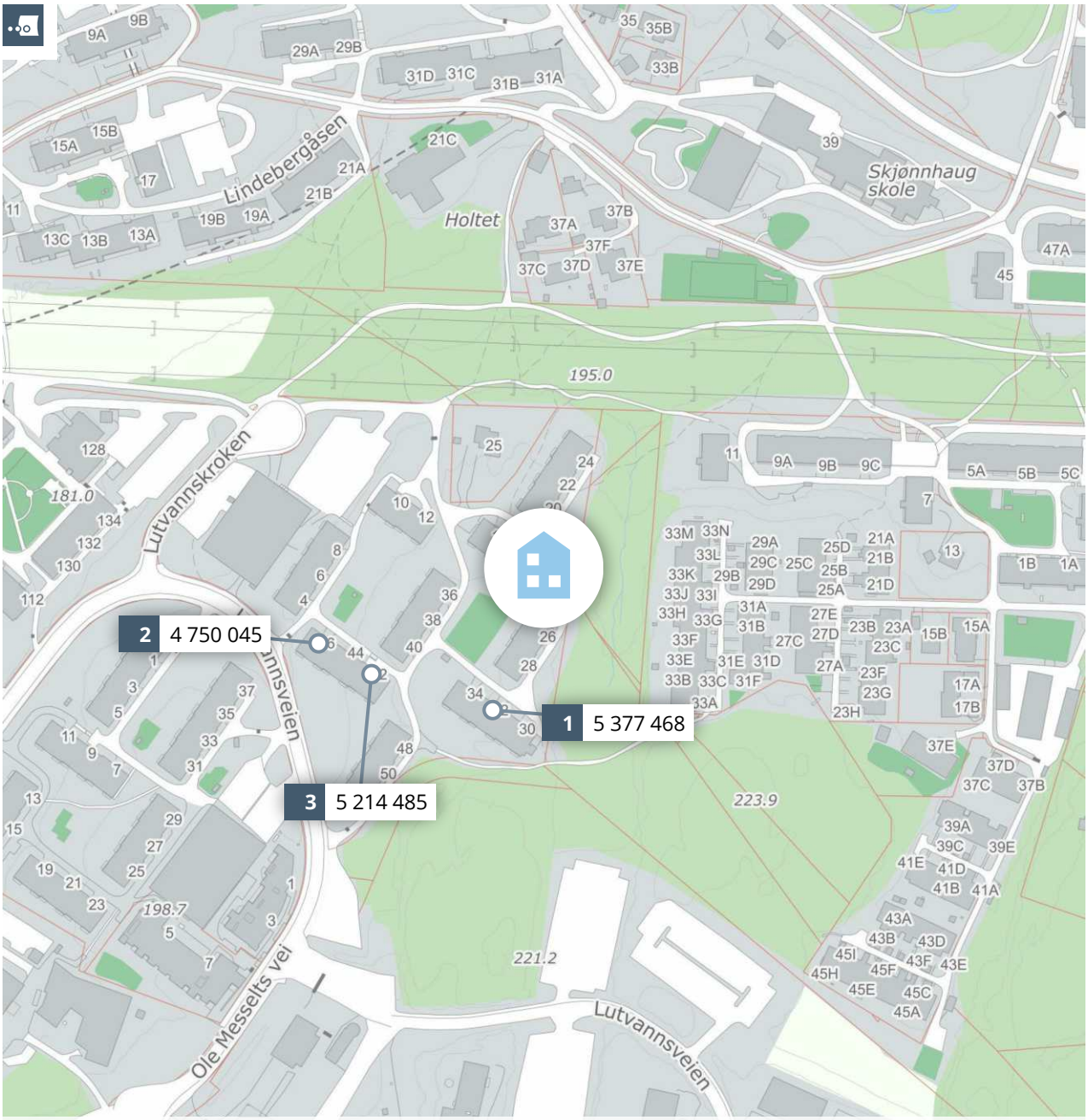
Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LUTVANNSVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.06.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lutvannsveien 18, 0676 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 142 BNR 40 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØSTRE TROSTERUD

Verdivurdert til

4 750 000

212 846	4 962 846	59 793
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	6 209
Formue	16 878
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lutvannsveien 32 83 m² 1972 3. etg 3 sov	14.10.2025	4 800 000	**5 200 000**	177 468	5 377 468	**64 789**
2 Lutvannsveien 46 74 m² 1974 1. etg 2 sov	04.04.2025	3 900 000	**4 660 000**	90 045	4 750 045	**64 190**
3 Lutvannsveien 42 82 m² 1974 4. etg 3 sov	18.03.2026	4 800 000	**5 000 000**	214 485	5 214 485	**63 591**

Leiligheten ligger usjenert og solrikt til i 4.etasje. Leiligheten har fine detaljer i
sort marmor og fine flislagte overflater. Ellers er leiligheten malt i lyse farger og gir et svært godt inntrykk; badet er pusset opp i 2012 med membran, kjøkkenet er pusset opp i 2011 og det er utstrakt bruk av eikeparkett. Leiligheten fremstår som innflytningsklar.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med ca. 400 meter gange til Lutvann barneskole, samt under 10 minutters gange til Haugerud
ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet som bl.a. Fagerholt, Stubberudtoppen og Trosterud senter barnehage. Barnevennlig skolevei gjennom
feltområdet og via gangveier. Lutvann er blindvei og er således ikke utsatt for gjennomgangstrafikk.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.04.2021	14.09.2021	05.10.2021	3 990 000	3 950 000	114 000	4 064 000
04.12.2012	18.12.2012	28.01.2013	2 190 000	2 650 000	163 718	2 813 718
22.02.2008	15.04.2008	21.05.2008	1 890 000	1 860 000	-	1 860 000
09.03.2007	29.03.2007	04.06.2007	1 850 000	2 060 000	-	2 060 000
09.03.2007	29.03.2007		1 850 000	2 060 000	-	2 060 000
18.12.2001		18.12.2001	-	1 450 000	-	1 450 000
29.10.1999		29.10.1999	-	1 150 000	-	1 150 000

+3 omsetninger

Leiligheter til salgs i ØSTRE TROSTERUD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 160 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Leiligheter solgt i ØSTRE TROSTERUD grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 264 000 Salgspris i snitt
4 192 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 969 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

66 012 ØSTRE TROSTERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

59 793 Lutvannsveien 18 Totalpris 4 962 845

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260025
Addresse	Lutvannsveien 18		
Postnr.	0676	Sted	OSLO
Selgers navn	Terje Osmundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

Signert av *Terje Osmundsen*

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lutvannsveien 18, 0676 OSLO
OSLO kommune
gnr. 142, bnr. 40, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1039 **Eiendomsverdi ref nr:** BC8974

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

© 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger en bod i felles kjeller på ca. 5 kvm, merket med nr. B1-7.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det medfølger garasjeplass iflg. tidligere salgsoppgave.

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, malte flater og skiferfliser.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 10 mm skjevhet på stue
Det ble målt +/- 5 mm skjevhet på kjøkken.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderom med ukjent alder har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 4-11 mm utenfor dusjkabinett. Fallforhold ble ikke kontrollert under kabinett
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er vegger av mur.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med Protimeter fuktindikator. Målinger viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med ukjent fabrikat og alder har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant m/skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig i boligen er det synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sentralvarmeanlegg med radiatorer.
Skrusikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

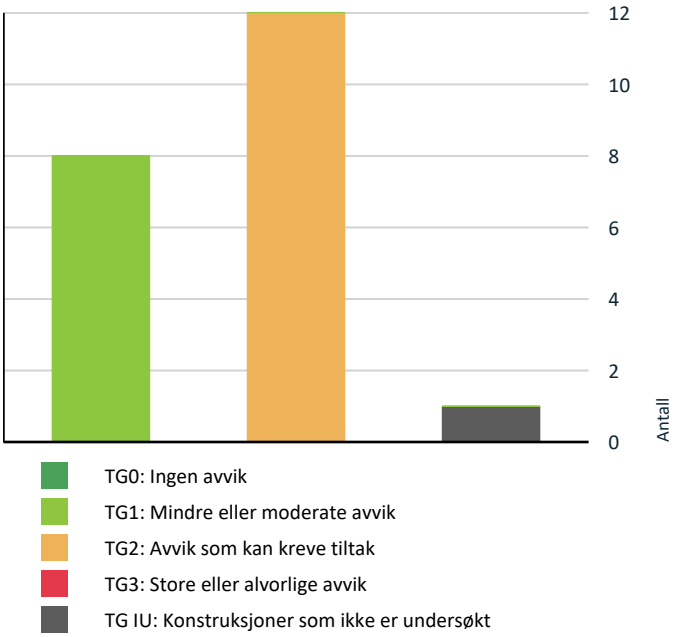
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Boligen er utleid.

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

Vedlikehold
Boligen bærer preg av noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Utvidelse og innglassing av balkong.
2022	Modernisering	Maling av alle vegger i leiligheten. Montert to nye lamper på bad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1972 og 2017 på et soverom,
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette
krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere vinduer har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen brannklassifisert entrédør, produsert i 1973.

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør har passert sin forventet tekniske levetid.
Dører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig, men utskiftning på påregnes i nær fremtid.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Det ble ikke observert punktert glass på balkongdør, men det kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører.
Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Balkondør med tydelige preg av elde og slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong utenfor stue i betong.
Størrelse på ca 10 kvm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, malte flater og skiferfliser.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert noe bom i fliser i entré og på toalettrom.
Noe stedvis svikt og slitasje på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater har har behov for oppgradering for å komme opp til dagens standard.

Tilstandsrapport



Slitasje laminatgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 10 mm skjevhet på stue
Det ble målt +/- 5 mm skjevhet på kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre innvendige dører med med forventet alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innvendige dører har behov for utskiftning.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membran har passert forventet levetid, utskifting må påregnes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 4-11 mm utenfor dusjkabinett. Fallforhold ble ikke kontrollert under kabinett
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble konstatert noe bom på fliser mot vegg.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler videre dusjing i lukket kabinett.
Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk.
Utskiftning av membran må påregnes i nær fremtid.



Sluk utenfor dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er vegger av mur.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med Protimeter fuktindikator. Målinger viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med ukjent fabrikat og alder har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er skade på laminat kjøkkengulv, årsak er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Krav om komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper ble innført i 2010. Det er uklart om kjøkkenet ble montert før eller etter at kravene trådte i kraft, men montering av dette anbefales.



Det er skade på laminat kjøkkengulv, årsak er ikke avklart.



Røropplegg i kjøkkenbenk

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant m/skap.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig i boligen er det synlige avløpsrør av plast.

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.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer med skap i felles trappegang.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Iflg. eier.

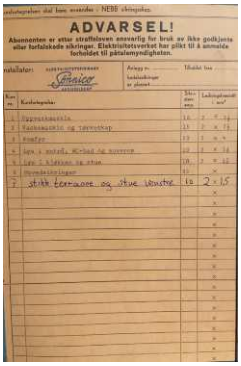
Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



Elskap, plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport


ADVARSEL!

Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

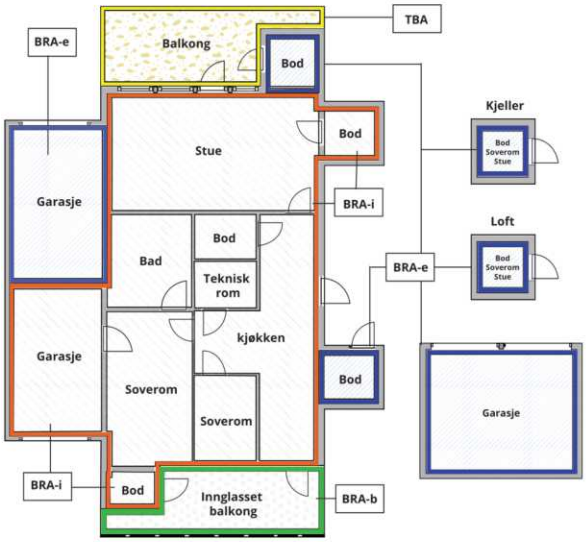
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	83		10	93	
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**	**10**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 242 cm, kjøkken 244 cm.
Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller på ca 5 kvm, merket med B1-7.

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Morten Kjønniksen-leietager	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	40		72	27500 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Lutvannsveien 18

Hjemmelshaver
Osmundsen Terje

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
LUTVANN BOLIGSAMEIE	950 / 248080	Obos Eiendomsforvaltning AS	971284323

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565717			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Fasadeendring	24.06.2009	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse Utvidelse og innglassing av balkonger	12.03.2019	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	22.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.06.2026	El-kontroll av hele leilighetens anlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/

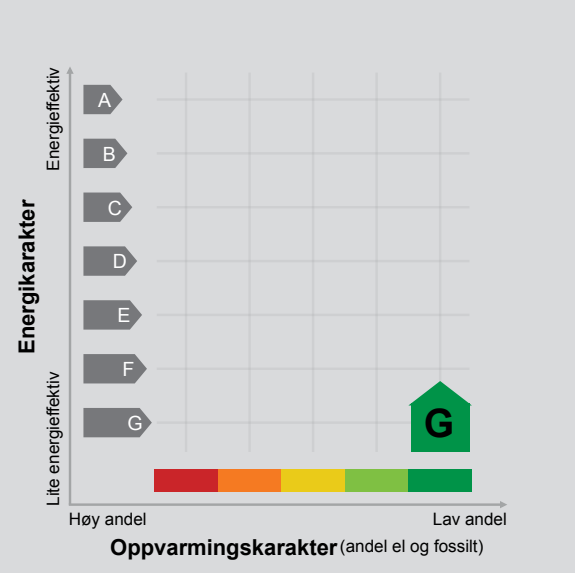
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BC8974

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LUTVANN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80702434
Merkenummer	Energiattest-2025-228648
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lutvannsveien 46	80702434	H0401	195	0	
Lutvannsveien 12	81085110	H0401	47	0	
Lutvannsveien 34	81085099	H0401	140	0	
Lutvannsveien 18	81085072	H0401	72	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1973

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	88 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	229 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,69 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,34 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	62 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 798 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	270,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 537 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	270,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 798 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 723 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	16 076 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 798 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,3 %

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Anita Underhaug
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Anita.underhaug@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260025 . Vår ref.: 5287-1-072 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lutvann Boligsameie
Organisasjonsnr:	971284323
Seksjonseier:	Osmundsen, Terje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Lutvannsveien 18, 0676 OSLO
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	142
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4125077-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået sameiet har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.
Viser til innkalling med informasjon og regnskap.
Sameie har lån i Nordea Bank. Tatt opp ekstralån i Nordea i forbindelse med nytt bergvarmeprosjekt. Lån er byggelån og det vil bli tatt ut etter fremdrift i prosjektet. Fellesgjeld vil bli høyere for alle seksjonseiere.
Ingen styregodkjenning, men salg og utleie av bolig til andre enn fysiske personer skal godkjennes av styret. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dersom selger har garasje-/parkeringsplass følger denne boligseksjonen ved salg. Plassen kan ikke selges separat. Ekstraordinært årsmøte avholdt 11.02.2025, hvor nytt bergvarmeanlegg ble vedtatt og nødvendig låneopptak i denne forbindelse. Det er nå tatt opp ekstralån i Nordea i forbindelse med nytt bergvarmeprosjekt. Lån er byggelån og det vil bli tatt ut etter fremdrift i prosjektet. Fellesgjeld og felleskostnader vil bli høyere for alle seksjonseiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60030890208
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,84%
Restsaldo	18 500 001,06
Innfrielsesdato:	15.12.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308127144
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%

Restsaldo	27 960 027,00
Innfrielsesdato:	24.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 208,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	934,45	
Lån bergvarme	843,34	
Garasje	500,00	
Felleskostnader	2 590,79	
Oppvarming og varmt vann	885,24	
TV/Internett	455,17	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 142,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 189,-
Annen formue:	16 878,-
Gjeld:	202 564,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60030890208
Restsaldo:	81 856,28
Kapitalkostnader:	2 832,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308127144
Restsaldo:	130 989,35
Kapitalkostnader:	2 824,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 212 845,63,-, 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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

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/Håvard Wagner Svoen, e-post: styret@lutvann.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5287
LUTVANN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Lutvann skole.

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 møtet. 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 protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til byggekomité
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Endring av vedtektene: uavhengighet og rolleavklaring for styremedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Blichfeldt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen 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.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Forslag til vedtak

Velges i 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5287 Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. 5287 Revisjonsberetning.pdf
3. 5287 Årsregnskap 2025.pdf
4. 5307 Revisjonsberetning..pdf
5. 5307 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til byggekomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken ble tidligere besluttet utsatt til 2026 for å fastsette honoraret i etterkant av prosjektet.

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det etablert en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet skal stille med minimum to representanter i byggekomiteen. Deltakelse innebærer arbeid som går utover ordinært styrearbeid, og krever tilstedeværelse på møter på dagtid innenfor normal arbeidstid.

Håvard Svoen og Thomas Blichfeldt har vært styrets representanter i byggekomiteen.

Det er ført timer knyttet til arbeidet i prosjektet, og begge har registrert 55,5 timer. Basert på satser anbefalt av OBOS Prosjekt foreslås det at det utbetales honorar på kr 63825 til hver av deltakerne i byggekomiteen. Haukåsen IV besluttet tilsvarende honorering på årsmøtet i 2025 og har benyttet samme sats.

Styrets innstilling

Honoraret er basert på registrert timeføring samt satser anbefalt av OBOS Prosjekt. Med utgangspunkt i 55,5 timer per deltaker utgjør honoraret kr 63825 per medlem av byggekomiteen. Honoraret utbetales til begge deltakerne: Håvard Svoen og Thomas Blichfeldt. Totalt utgjør dette kr 127650.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner honorering av deltakerne i byggekomiteen for arbeidet tilknyttet bergvarmeprosjektet. Honoraret fastsettes på bakgrunn av registrert timeføring og satser anbefalt av OBOS Prosjekt. Hver deltaker tilkjennes et honorar på kr 63825, tilsvarende 55,5 timer. Honoraret utbetales til: Håvard Svoen og Thomas Blichfeldt Den totale utbetalingen utgjør kr 127650.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 316 163. Indeksjustert med 3,6%

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 316 163. Indeksjustert med 3,6%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 316 163.

Sak 8

Endring av vedtektene: uavhengighet og rolleavklaring for styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Adnan Abbas, Lutvannsveien 12

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter åpner i dag for at styremedlemmer kan være utenforstående og ikke seksjonseiere. Samtidig følger det av vedtektene punkt 8-5 og 9-11 at styremedlemmer ikke kan delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor de har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Disse bestemmelsene forutsetter at habilitetsspørsmål oppstår unntaksvis, og at styrets medlemmer i hovedsak kan delta fullt ut i styrets arbeid. Når et styremedlem samtidig er ansatt av sameiet, eller har direkte eller indirekte økonomiske bindinger til sameiet som leverandør eller underleverandør, oppstår det en varig og strukturell rollekonflikt.

Slike dobbeltroller medfører at styremedlemmet i praksis vil være inhabil i en betydelig andel av styrets sentrale saker, herunder saker som gjelder fastsettelse eller endring av godtgjørelse, arbeidsavtale eller oppdragsomfang, evaluering av utført arbeid, vurdering av alternative leverandører eller klager, mislighold og ansvarsspørsmål.

Dette innebærer at habilitetsreglene ikke lenger fungerer som et korrektiv i enkelttilfeller, men blir et kontinuerlig styringstema, med økt risiko for formelle feil, mangelfull protokollføring og svekket beslutningsgrunnlag.

Videre innebærer slike dobbeltroller en sammenblanding av styrets funksjon som forvaltnings- og kontrollorgan med rollen som utførende part eller økonomisk interessent. Dette svekker den nødvendige rolleavklaringen mellom beslutning, kontroll og gjennomføring.

Selv der et styremedlem formelt erklærer seg inhabil i enkeltsaker, vil vedkommende ofte ha hatt innflytelse på hvilke saker som settes på agendaen, hvordan problemstillinger defineres og hvilket beslutningsgrunnlag som legges frem. Dette kan medføre at habilitetsreglene formelt overholdes, men reelt sett undergraves i praksis.

Dobbeltroller mellom styreverv og økonomiske interesser i sameiet innebærer også en risiko for svekket tillit blant sameierne. God sameieforvaltning forutsetter ikke bare at beslutninger er lovlige, men at de fremstår som uavhengige, etterprøvbare og legitime.

Selv om slike rollekombinasjoner ikke er forbudt etter lov eller gjeldende vedtekter, stiller de høye krav til profesjonalitet, disiplin og korrekt håndtering over tid. Erfaring tilsier at dette er krevende å gjennomføre konsekvent i et boligsameie, og at risikoen for konflikter og angripbare vedtak øker.

For å redusere strukturell risiko, styrke tilliten til styrets arbeid og sikre tydelig rolleavklaring foreslås det derfor å innta en egen vedtektsbestemmelse om uavhengighet for styremedlemmer. Forslaget er prinsipielt, fremtidsrettet og ikke rettet mot enkeltpersoner eller eksisterende forhold. Det er heller ikke ment som uttrykk for mistillit til nåværende eller tidligere styremedlemmer, ansatte eller leverandører, men som et generelt og forebyggende styringstiltak som skal bidra til klare roller, forsvarlig habilitetshåndtering og robuste beslutningsprosesser over tid.

Styrets innstilling

Styret vurderer at sameiets eksisterende vedtekter gir tilstrekkelig grunnlag for å håndtere spørsmål om habilitet. I henhold til vedtektene kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker hvor medlemmet selv eller nærstående har en tydelig personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret mener videre at det er en betydelig fordel at vaktmesteren er en del av styret og deltar på styremøter. Som den som er til stede i det daglige og har løpende oversikt over forholdene i sameiet, besitter han verdifull kunnskap som styrker styrets beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak 1

Det vedtas å innta ny bestemmelse i vedtektene som punkt 8-2, med følgende ordlyd: 8-2 Uavhengighet og rolleavklaring for styremedlemmer (1) Styremedlemmer kan være utenforstående og ikke seksjonseiere. (2) Styremedlemmer kan ikke samtidig: a) være direkte ansatt av sameiet, b) levere tjenester til sameiet gjennom eget foretak, eller c) være tilknyttet selskap som direkte eller indirekte leverer tjenester til sameiet. (3) Bestemmelsen er begrunnet i hensynet til uavhengighet, forsvarlig habilitetshåndtering og tillit til styrets beslutninger.

Forslag til vedtak 2

Som følge av ny bestemmelse 8-2, vedtas det at eksisterende bestemmelser i kapittel 8 og påfølgende kapitler renummereres tilsvarende, uten materielle endringer i innholdet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Wagner Svoen

  Håvard har sittet i styret siden 2022, og vært nestleder siden 2023. Han ønsker å med å ta unna vedlikeholdsetterslepet i sameiet, og gjøre det til ett trygt og trivelig sted å bo.

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

- Assel Boutafala
- Atif Usman
- Lars Hole

  Stiller til gjenvalg.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 avholdt 15 ordinære styremøter, og fulgt opp løpende drifts- og forvaltningssaker gjennom året.

Bergvarmeprosjektet

Sameiet har i 2025 fullført arbeidet med å modernisere varmeanlegget, gjennom etablering av bergvarme, varmepumper og oppgradering av tekniske anlegg.

Leveransen omfatter:

- Etablering av 9 nye varmesentraler
- Energibrønner til hvert bygg
- Nye rørstrekk i kjeller for oppvarming
- Nye rørstrekk i kjeller for varmt- og kaldt tappevann (vedtatt årsmøte 2025)
- Nye hovedtavler i alle blokkene

Totalkostnaden, inkludert kjellerstrekk, er ca. 40,7MNOK

- 7,5MNOK er brukt av oppsparte midler
- 10MNOK i støtte fra Enova.
- 23,2MNOK finansiert med lån

Det reduserte strømforbruket dekker per tid de økte finanskostnadene.

Det er svært gledelig å se at vi i perioden september 2025-mars 2026 har kjøpt 64% mindre KWh enn samme periode året før.

Status etter fyringssesongen

Anlegget har gjennom fyringssesongen fungert som forventet. Det er gjort nødvendige justeringer og optimaliseringer for å sikre stabil drift og lavt energiforbruk. Det er inngått service- og driftsavtale med Dråpe AS.

Byggekomité

Byggekomiteen har bestått av to av styrets medlemmer. Vaktmesterne har deltatt på byggemøter og vært tilretteleggere i hele prosjektperioden, og har høstet mye skryt fra Dråpe AS og underleverandører for å bidra til smidig gjennomføring av prosjektet. Det har vært avholdt jevnlige møter i prosjektet, i hele prosjektperioden, og annen nødvendig oppfølging.

Støy fra tekniske rom

Noen beboere har dessverre opplevd støy fra tekniske rom og rørgatene. Entreprenøren har arbeidet med dette siden sakene ble meldt inn, og det er gjennomført flere tiltak som har gitt forbedring. Det er utført lydmålinger underveis, og målingene viser nå at støynivået er betydelig redusert. Eventuelle gjenstående behov følges opp videre.

Temperatur i leiligheter

Styret mottok i januar og februar enkelte henvendelser om lave temperaturer i leilighetene på vindfulle dager. Det er viktig at slike forhold ikke kompenseres ved å heve temperaturen på anlegget. For varmepumper er en vanlig tommelfingerregel at én grad høyere temperatur vil gi rundt 5% økt energiforbruk. Av hensyn til både kostnader og effektiv drift bør sameiet prioritere å avdekke de underliggende årsakene til varmetap.

Sameiet er fra 70-tallet, og ikke isolert etter dagens standard. Tiltak som utskiftning av vinduer og annet vedlikehold håndteres løpende som drift- og vedlikeholdsarbeid.

Styret oppfordrer beboerne til å gjennomføre enkle tiltak for å redusere trekk i egen bolig, som å tette mindre sprekker i leilighetene, eksempelvis rundt vinduer. Slike tiltak er ikke varige løsninger, men kan gi bedre komfort frem til mer permanente utbedringer gjennomføres.

Øvrige saker

Maling av oppganger

Arbeidet med maling av oppgangene er ikke ferdigstilt. Styret valgte å utsette siste del av arbeidet til bergvarmeprosjektet var avsluttet, for å unngå at nymalte flater skulle bli skadet av omfattende transport av utstyr inn og ut av oppgangene. Resterende arbeid fullføres i 2026.

Drift og vedlikehold

Avvik på 5-årsbefaringen i garasjehuset er utbedret i 2025 av Consolvo.

Det er gjennomført lekeplasskontroll i 2025, og de største avvikene er utbedret. Resterende avvik blir lukket når lekeplassene byttes i 2026. Sameiet har fått støtte fra Oslo kommunes bomiljøtilskudd.

Det er kjøpt inn nye søppelbøtter til uteområdene. Disse settes ut våren 2026.

Det er montert nytt rekkverk fra Lutvannsveien 4 ned til Lutvannsveien.

Brannvern

Det ble gjennomført brannkontroll i de fleste seksjoner i 2025. Det ble dessverre avdekket mange avvik, og styret oppfordrer alle beboere til å følge opp dette. Brannslukkingsapparat er nå montert i alle oppganger.

Norgespris

Sameiet har inngått avtale om Norgespris på gårdsstrøm, garasjehus og varmepumpene.

TV/internett

Det ble inngått ny avtale med Telenor, som gir bedre infrastruktur, større fleksibilitet uten økning i prisen. Nye rutere blir installert i andre kvartal 2026.

Hensetting av søppel

Det forekommer fortsatt hensetting av gjenstander i kjellerarealer og rundt pappcontainerne. Dette er ikke tillatt, og hensetting av slike gjenstander utgjør brannfare i våre fellesområder. Sameiet får unødig store kostnader pga. dette. I 2025 endte kostnaden på komprimatorbil på ca. 60 000 kr. Privatpersoner kan levere gratis til Haraldrud, og styret oppfordrer beboerne til å bidra til å redusere unødvendige kostnader.

Beplanting

Flere oppganger benyttet støtteordningen i 2025. For å bidra til et hyggelig nærmiljø er støtten økt til 1000 kroner per oppgang i 2026.

Utbygging av Lutvannskroken 25

Det pågår fortsatt en prosess for å bygge en ny blokk i Lutvannskroken 25. Saken har vært gjennom offentlig høringsrunde i 2023, og det jobbes fortsatt med å klargjøre saken for politisk behandling. Styret følger med på saken og avventer politisk behandling.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Hovedårsakene er posten "kostnader sameie" - som er fast innbetaling til fellesregnskapet for å dekke fyringskostnader. Dette opphørte sommeren 2025 i forbindelse med bergvarmeanlegget. Fyringskostnadene kommer nå i posten energi/fyring. Posten "Drift og vedlikehold" er også lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at maling av oppganger og bytting av vinduer ble nedprioritert pga. bergvarmeprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert. Årsaken er opptak av lån i forbindelse med bergvarmeprosjektet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 293 103.

Budsjett 2026

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endringer av felleskostnadene fra 01.01.2026:

Brensel	-48.83%
Felleskost	-11.00%
Balkonger	-10.75%

Dekoder/Kable-TV -100%

Nye poster: (kr. per måned)	2 roms	3 roms	4 roms
TV/Internett	320	416	455
Lån bergvarme	593	771	843
Total endring per mnd.ca:	-37	-9	2

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0A3EG-4NJ2C-ZJVTF-GJ3CV-TTOIG-0FED4

LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971284323, KLIENTNR. 5287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 080 823	16 294 438	16 086 000	16 084 000
Garasjer		0	9 973	0	200 000
Ladeinntekter elbil		259 591	0	0	0
Andre inntekter	3	196 369	146 072	1 300 000	1 349 150
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 536 782**	**16 450 483**	**17 386 000**	**17 633 150**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 249	-2 422	-1 309 902	-1 349 150
Styrehonorar	5	-305 177	-293 440	-305 177	-316 163
Avskrivninger	13	-15 904	-15 907	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 754	-18 634	-29 000	-29 870
Forretningsførerhonorar		-277 205	-264 543	-280 000	-292 600
Konsulenthonorar		-99 201	-145 194	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-923 405	-3 143 694	-2 327 600	-2 140 000
Forsikringer		-1 064 422	-1 046 567	-1 150 000	-928 366
Kommunale avgifter	8	-2 830 856	-2 590 610	-2 937 000	-3 101 606
Kostnader sameie	19	-2 843 952	-3 385 158	-4 660 000	-1 120 000
Energi/fyring	9	-831 285	-450 993	-650 000	-2 084 824
TV-anlegg/bredbånd		-1 205 518	-1 027 061	-1 072 000	-1 168 596
Andre driftskostnader	10	-317 685	-259 580	-385 000	-390 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 778 613**	**-12 643 802**	**-15 165 679**	**-12 981 175**
DRIFTSRESULTAT		**5 758 170**	**3 806 682**	**2 220 321**	**4 651 975**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	243 711	410 461	129 000	109 000
Finanskostnader	12	-1 812 903	-1 410 201	-1 383 000	-2 359 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 569 192**	**-999 740**	**-1 254 000**	**-2 250 000**
ÅRSRESULTAT		**4 188 978**	**2 806 942**	**966 321**	**2 401 975**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		4 188 978	2 806 942		

LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971284323, KLIENTNR. 5287

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	19	46 050	46 050
Andre varige driftsmidler	13	36 303 658	524 832
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 349 708**	**570 882**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 615	132 866
Forskuddsbetalte kostnader		1 006 162	257 672
Andre kortsiktige fordringer	14	539 175	539 175
Driftskonto OBOS-banken		1 330 631	2 023 426
Driftskonto OBOS-banken II		22 252	22 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 522	47 268
Innestående i andre banker		883 795	76 348
Sparekonto OBOS-banken		3 262 479	10 272 033
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	350 472	1 151 082
SUM OMLØPSMIDLER		**7 490 104**	**14 522 123**
SUM EIENDELER		**43 839 812**	**15 093 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 643 061	-8 832 039
SUM EGENKAPITAL		**-4 643 061**	**-8 832 039**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 285 872	20 350 001
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 285 872**	**20 350 001**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 462	258 754
Leverandørgjeld		2 912 437	1 604 388
Skyldige offentlige avgifter	17	84 427	88 801
Påløpte renter		265 595	316 951
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	581 513	1 197 132
Annen kortsiktig gjeld	18	154 567	109 017
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 197 001**	**3 575 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 839 812**	**15 093 005**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	679 832	2 137 736

Oslo, 04.03.2026
Styret i Lutvann Boligsameie

Thomas Blichfeldt Lars Hole Håvard Wagner Svoen

Herman Gudesen Aase Gunn Nohr

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

Balkong	2 837 859
Oppvarming og varmt vann	4 432 699
Felleskostnader	7 474 045
Garasje	1 109 500
TV/Internett	54 220
Parkering	172 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 080 823**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg elbilladere	24 299
Elbil	55 296
Tilskudd	116 774
SUM ANDRE INNTEKTER	**196 369**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-873 545
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-113 772
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-43 030
Arbeidsgiveravgift annet	-144 060
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-26 974
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	1 173 532
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 249**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under ca 2 årsverk i selskapet gjennom året.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-305 177
SUM STYREHONORAR	**-305 177**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 098

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-29 754
SUM REVISJONSHONORAR	**-29 754**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-356 360
Drift/vedlikehold VVS	-159 727
Drift/vedlikehold elektro	-83 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 282
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 838
Egenandel forsikring	-79 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-923 405**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 994 569
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-836 044
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 830 856**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-831 285
SUM ENERGI / FYRING	**-831 285**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 200
Container	-74 665
Annet driftsmateriale	-6 155
Renhold ved firmaer	-178 076
Andre driftskostnader	-5 101
Trykksaker	-929
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 098
Andre kontorkostnader	-22 128
Telefon/bredbånd	-12 270
Porto	-425
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 405
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-3 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-317 685**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 946
Renter av sparekonto i OBOS-banken	175 471
Renter bank	48 969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 350
Andre renteinntekter	5 975
SUM FINANSINNTEKTER	**243 711**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 168 873
Pantegjeldsrenter	-637 419
Renter på leverandørgjeld	-1 674
Andre rentekostnader	-4 937
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 812 903**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2008	795 200	
Avskrevet tidligere	-270 368	
Avskrevet i år	-15 904	
		508 928
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2025	35 794 730	
		35 794 730
Avskriving starter 2026		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 303 658**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 904**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, avregn., eierandel 2024	539 175
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**539 175**

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. 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
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,63 %.		
Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-37 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 650 000	
Nedbetalt i år	1 480 000	
		-18 870 001
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %.		
Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.03.26, se notat nederst		
Opprinnelig 2025	-25 415 871	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-25 415 871
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-44 285 872

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 522
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 905
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-84 427**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-113 772
Gjeld til eiere, avr lønn 2025	-16 012
Gjeld til eiere, avr. eierandel 2025	-24 783
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-154 567**

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 56% av fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, S 5307

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 5307. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 5307, og utgjør kr 679.832,-

Selskapets andel i s 5307 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden; under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5307 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostandene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Nordea Første avdrag er 01.04.2026. Potensiell endring i felleskostnader fra 01.01.2026

Leilighetsnr.		Beløp
002	119	200
003	120	200
004	145	200
005	146	200
048	147	200
030	148	200
031	173	200
073	174	200
074	175	200
075	200	200
076	201	200
101	202	200
102	203	200

Øvrige leilighetsnr.	300

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M3A70-TMHHG-NIMQW-EKBMU-1LJKB-VEM6P

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989378945, KLIENTNR. 5307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	5 058 584	6 032 017	8 330 000	2 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 058 584**	**6 032 017**	**8 330 000**	**2 000 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 669	0	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-44 256	0	0
Revisjonshonorar	4	-14 486	-10 323	-16 000	-16 480
Konsulenthonorar		-216 248	-128 670	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-48 760	-817 660	-120 000	-226 000
Forsikringer		-24 805	-12 296	-20 000	-40 000
Energi/fyring	6	-3 186 241	-3 452 214	-6 500 000	0
Andre driftskostnader	7	-1 515 008	-1 571 769	-1 669 000	-1 712 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 062 473**	**-6 037 188**	**-8 330 000**	**-2 000 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 889**	**-5 171**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 889	5 171	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 889**	**5 171**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	0		

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989378945, KLIENTNR. 5307

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	37 976	82 232
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 976**	**82 232**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 055	2 000 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 063
Andre kortsiktige fordringer	10	16 012	10 456
Driftskonto OBOS-banken		594 574	9 873
Driftskonto OBOS-banken II		30 214	30 111
SUM OMLØPSMIDLER		**641 856**	**2 055 503**
SUM EIENDELER		**679 832**	**2 137 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 433	1 169 753
Annen kortsiktig gjeld	12	609 399	967 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 832**	**2 137 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**679 832**	**2 137 736**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Lutvann/haukåsen Iv Fellesregnskap Sameie

Arnljot Skaar Thomas Blichfeldt Håvard Wagner Svoen

Mariann Bergseter

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

NOTE 2
ANDRE INNTEKTER

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 225 777
Lutvann Boligsameiet (5287)	2 832 807
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 058 584**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Andre personalkostnader	-12 669
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 669**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 486
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 486**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-130
Drift/vedlikehold elektro	-23 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 640
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 405
Reparasjon og vedlikehold annet	-6 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 760**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 186 241
SUM ENERGI / FYRING	**-3 186 241**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-16 922
Datautstyr	-15 074
Lyspærer og sikringer	-2 129
Vaktmestertjenester	-1 183 988
Snørydding	-196 910
Andre driftskostnader	-2 171
Kontor- og datarekvisita	-1 364
Velferdskostnader	-675
Drivstoff	-13 519
Vedlikehold biler/maskiner	-76 155
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-36
Bank- og kortgebyr	-2 065
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 515 008**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 731
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103
Andre renteinntekter	1 055
SUM FINANSINNTEKTER	**3 889**

NOTE 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-110 902	
		27 725
Sandspreder		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	-20 500	
		10 250
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
Varmemålere		
Tilgang 2023	18 843	
Avskrevet tidligere	-18 842	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**37 976**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**44 256**

NOTE 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	16 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 012**

NOTE 11
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.

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.

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning	År 2024	-425 913	
	År 2025	157 777	-268 136
Lutvann Boligsameiet (5287), avregning	År 2024	-542 070	
	År 2025	200 807	-341 263
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			**-609 399**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 5287 **Selskapsnavn:** LUTVANN BOLIGSAMEIE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER

FOR

LUTVANN BOLIGSAMEIE

(Fastsatt av styret i henhold til vedtektenes § 11,
revidert i 1988, 1994, 1999, 2008 og 2010.)
Sist endret på årsmøte 01.05.2021.
Sist endret på årsmøte 05.05.2022.

1. RENHOLD OG ORDEN.

1.1 Trapper m.v

Trappevasken er bortsatt til eksternt rengjøringsfirma. Men, dette fratar ikke den enkelte beboer å holde trappegangen og kjelleren ryddig, ren og i orden.
Snømåking og renhold av utetrapp og tilhørende område, utføres av beboerne i henhold til oppsatt plan.

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler, barnevogner, sportsutstyr, bildekk og lignende settes på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer

1.3 Skrot og avfall.

Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal ikke settes i trapper, kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område, heller ikke ved søppeloppsamlingsrom.

Kasserte gjenstander m.v kan legges i container.
Følgende gjenstander er strengt forbudt å legge i container:
Kjøleskap, lysstoffrør, bilbatteri, TV og PC, dypfrysere, maling og kjemikalier, etermit/asbest, bilgummidekk.
Avfall skal ikke plasseres utenfor eller rundt containeren.

Styret kan ved forsøpling av kjellere eller andre fellesarealer, fakturere ansvarlig sameier med en sum tilsvarende kostnaden for opprydding og bort kjøring: om lag kr. 1000,-.

1.4. Lufting, banking m.v på balkong.

Lufting av tøy/klær og/eller banking av tøy, sengeklær o.l fra vindu eller balkong er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på dertil anvist sted.

Det er ikke tillatt å henge tøy på balkongen slik at det er synlig fra vei/gate.
Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.
Grilling på balkongen er ikke tillatt.

- Det er forbudt å montere markiser eller lignende på de nye balkongene.
- Det er forbudt å montere parabolantenner, eller andre typer antenner.
- Det er forbudt å bore eller på annen måte punktere aluminiumsprofilene eller glasset.
- Det er forbudt å montere andre gardiner eller lignende enn rullgardinene som følger med i balkongleveransen.
- Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde de leverte rullgardinene i orden.
- Det er forbudt å bruke balkongen til lagerplass. Det er også forbudt å lagre søppel, hvitevarer og lignende.
- Det er forbudt å montere blomsterkasser på balkongens utside.
- Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
- Balco A/Bs leverte brukerveiledning, skal følges.
- Fasadeendring er ikke tillatt. For eksempel maling av teglstein, endre farge på dør-/vindusrammer etc. Dette gjelder også inne på balkongene.

1.5 Veggedyr og andre skadedyr.

Dersom det oppdages skadedyr (herunder veggedyr, insekter o.l.) i leiligheten, skal sameieren (eller i tilfelle beboeren) straks gi melding til styret eller vaktmesteren. Sameier plikter straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene for egen regning. Dersom sameieren ikke straks iverksetter forskriftsmessig utrydding, kan styret gjøre vedtak om utrydding for sameierens regning.

1 SØPPELNEDKAST.

2.1 Husholdningsavfall.

Husholdningsavfall skal pakkes så godt inn i plastposer eller annet at sjakten ikke tilgrises. Avfallspakker må ikke gjøres så store at de kan tilstoppe sjakten. Det skal ikke søles ved sjaktinnkastet.

Papir/pappavfall skal legges i dertil egnede containere som er plassert på sameiets område.

2.2 Glass, flasker m.v.

Glass, flasker og andre skarpe eller farlige gjenstander skal pakkes ekstra godt slik at de ikke kan volde fare eller skade for vaktmester eller renholdspersonalet.

2.3 Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter.

Brannfarlige stoffer som bensin, maling, lakk, løsemidler eller kluter o.l gjennomtrukket av slike stoffer må ikke kastes i sjakten uansett innpakking.

Det samme gjelder kjemikalier og giftstoffer.

2.4 Sjaktluke.

Etter bruk skal luken stenges godt til ved bruk av nøkkel.

2.5 Stenging av sjakt.

Brudd på reglene om bruk av søppelsjakt kan medføre stenging av sjakten.

3 KJELLER OG KJELLERBODER.

3.1 Orden og renhold.

Kjellerboder skal holdes rene og i orden. Avfall, søppel eller annet som kan volde fare eller ulempe for andre må ikke oppbevares i kjeller eller kjellerboder.

3.2 Brannfarlige stoffer.

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet i strid med brannvesenets forskrifter.

3.3 Bart lys, ild og røyking.

Enhver røyking og bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat o.l. er forbudt i kjeller og kjellerboder.

3.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøyer.

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i kjeller eller kjellerbod. Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i kjeller og kjellerbod.

3.5 Lås.

Kjellerbod skal være låst når den forlates av eieren.

4 DIVERSE.

4.1 Skade, feil eller mangler.

Sameieren må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Oppdager beboeren skader, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester eller til styret.

4.2 Pakking av kraner.

Vannkraner som lekker eller volder støy skal pakkes om/skifte pakninger eller skiftes så snart som mulig.

Ved lekkasje fra røropplegg eller avløp varsles vaktmester så snart som mulig.

4.3 Ansvar for skade.

Skade som skyldes at vann renner over som følge av uaktsomhet eller at lekkasje ikke er varslet i tide, svarer sameieren for.

4.4 Vedlikehold.

Sameieren plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skade.

Styret har rett til å inspisere leiligheten når det er skjellig grunn til mistanke om skade eller fare for skade.

4.5 Bruk av leiligheten.

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til fare eller ulempe for andre.

Det er forbudt å montere parabolantenner.

Det er forbudt å koble oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og/eller annet utstyr til varmtvannsledningsnettet. Styret og/eller bemyndiget av styret kan gjennomføre kontroll og eventuelt påtale brudd på bestemmelsen. De som har ulovlige tilkoblinger, må selv bekoste omkoblinger.

Det må ikke foretas forandringer på sentralvarmeanleggets tilknytninger.

Før det iverksettes eventuelle endringer og rehabilitering av våtrom, skal vaktmestertjenesten/styret kontaktes.

4.6 *Krav om standardiserte postkasseskilt*

Det er kun tillatt å benytte standardiserte navneskilt definert av styret på postkassen. Andre varianter av skilt eller navnelapper er forbudt.

5 BRUK AV UTEAREAL, GARASJETAK, FELLESAREAL.

5.1 Beplantninger og andre anlegg.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, så som plener, gelendre, lekeutstyr og annet ikke skades.

5.2 Fotball, annet ballspill m.v.

Fotballsparking, ballslåing eller ballkasting, kast av sten, is eller snø mot vegger, vinduer eller inngangsparti, er forbudt.

5.3 Garasjetak.

På garasjetak skal fotballsparking, hockey m.v. foregå slik at det ikke sjenerer beboere ved garasjetaket.
Det er forbudt å drive organisert trening og utøvelse av organisert idrett i regi av idrettslag, bedriftsidrettslag o.l.
Baller, puck m.v. må ikke slås eller kastes mot leilighetene.

All aktivitet på garasjetaket avsluttes senest kl. 21.00.

5.4 Fellesareal.

Ingen kan ta seg til rette - eller foreta endringer- uten samtykke fra styret.

6 YTTERDØRER OG INNGANGSLYS.

6.1 Ytterdører/Inngangslys.

Ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Beboerne må selv sørge for å tenne lys ved mørkets frembrudd samt slukke om morgenen.

7 STØY.

7.1 Musikkanlegg, musikkinstrumenter m.v.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres ved støy. Således skal musikkanlegg, radio, TV og musikkinstrumenter ikke brukes så høyt at naboer sjeneres. Høytalere og musikkinstrumenter (piano) må ikke plasseres med direkte kontakt til vegg eller gulv uten lydabsorberende foring eller isolasjon.

Ved bruk for åpne vinduer, på balkong eller utendørs, skal musikkanlegg, radio m.v. dempes.

7.2 Nattero.

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00, på søn- og helligdager til kl. 10.00.

Ved selskapelighet o.l. etter kl. 23.00, skal det tas særlig hensyn til naboer. Musikkanlegg, radio m.v. må dempes og sang, dans, høylytt tale, samt bruk av musikkinstrumenter må unngås.

7.3 Musikkøving.

Musikkøving må ikke finne sted etter kl.19.00 og ikke på søn-og helligdager. Sang og musikkundervisning må ikke drives i leiligheten.

7.4 Håndverksarbeid, oppussingsarbeider og boring i betong.

Håndverksarbeid som gir støy må ikke utføres før kl. 08.00 (lørdager kl.10.00- 17.00) og etter kl. 19.00. På søn- og helligdager må slikt håndverksarbeid ikke utføres.

Boring i betong skal såvidt mulig skje på vanlig dagtid, dvs. før kl. 17.00. På samme måte skal oppussingsarbeider som medfører snekring, boring, saging m.v. søkes utført før kl. 17.00 (eller etter nærmere avtale med naboer i samme eller tilstøtende oppganger.)

Arbeid som nevnt foran må ikke utføres på søn- og helligdager.

8 MOTORKJØRETØY OG PARKERING.

8.1 Innkjøring.

Ved innkjøring av bil på sameiets område må det vises største varsomhet for barn, fotgjengere og syklister m.v.

Kjørefarten skal ikke overstige 20 km/t på noe sted.

Det er forbudt å kjøre utenfor asfaltert område og over kantsten. Lydhorn skal ikke brukes.

8.2 Parkeringsforbud utenfor parkeringsplass/hus.

Parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt.

Ved enhver stans skal parklys være tent og motor skal straks stanses.

Kjøretøy som er forlatt i 15 minutter eller mer, eller står uten lys, regnes som parkert i strid med disse forskrifter og kan borttaues uten varsel.

8.3 Trafikkhinder.

Ved enhver stans må det av hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre eller andre, samt for parkering av brannvesenet, politi og renholdsverk m.v., påsees at annen trafikk såvidt mulig kan passere uhindret.

8.4 Nattetid.

Innkjøring i tiden 23.00 til 07.00, unntatt for transport av syke, eldre og funksjonshemmede, må unngås mest mulig, også med drosje.

8.5 Arbeid på motorkjøretøy.

Ethvert arbeid på motorkjøretøy, herunder vask, er forbudt på sameiets veier.

8.6 Forbud for motorsykkel, moped, m.v.

Innkjøring med motorsykkel, moped eller scooter er forbudt. Slikt kjøretøy kan heller ikke tas inn i sameiets område utenfor parkeringsplass, uansett om motor er slått av, og kan fjernes uten varsel.

9 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS.

9.1 Orden.

Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes.

Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren.

På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke hensettes på lagets område.

9.2 Reparasjonsarbeider.

Reparasjonsarbeider, herunder oljeskift, er forbudt på parkeringsplass og i parkeringshus.

9.3 Inndragning av plass.

Brudd på reglene om bruk av garasjehus og parkeringsplass kan medføre tap av retten til å bruke plassen eventuelt for bestemt tid. Leietager som taper rett til å bruke plass i garasjehuset, skal straks rydde opp etter seg.

10 DYREHOLD.

10.1 Melding om dyrehold.

Enhver som holder dyr skal gi melding om dette til styret/forretningsfører. Den som ikke har meldt fra om dyrehold, har ikke rett til å holde dyr.

10.2 Båndtvang.

På sameiets område skal hunder og katter føres i bånd/sele.

10.3 Dyre-ekskrementer.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets område. Dyre-ekskrementer skal dyreeieren straks fjerne.

10.4 Støy fra dyr m.v.

Dyr som sjenerer naboer ved støy, truende eller farlig opptreden, tillates ikke. Slike dyr kan kreves fjernet.

Dyr som er trenet til det, kan etterlates uten tilsyn i leiligheten for inntil maksimum 7 timer, dersom de ikke sjenerer naboer ved støy eller på annen måte.

Dyr må ikke under noen omstendighet etterlates på balkong uten tilsyn.

10.5 Tap av retten til dyrehold.

Brudd på reglene om dyrehold medfører tap av retten til å holde dyr.

11. FYRVERKERI OG PYROTEKNISK LEKETØY.

11.1 All oppskyting av raketter fra verandaer, balkonger o.l. er forbudt.

11.2 Bruk av farlig smellende pyrotekniske varer som kinaputter, kasteknall, knallkorker o.l. er forbudt.

11.3 Plass for oppskyting av fyrverkeri skal være slik beliggende at det ikke kan skje noen skade på omgivelsene.

11.4 Ved luftfyrverkeri må en sørge for å ha et så stort nedslagsfelt at nedfallene stenger, hylser o.l. ikke kan volde skade.

11.5 Sammenbunting av fyrverkeri for å oppnå større effekt er forbudt.

11.6 Alt fyrverkeri skal brukes til det formål det er beregnet til og i samsvar med bruksanvisningen for den enkelte artikkel. Avfyring på annen måte enn beskrevet i bruksanvisningen er forbudt.

11.7 Fyrverkeri er kun tillatt brukt på nyttårsaften fra kl. 18.00 og frem til kl. 02.00 første nyttårsdag.

11.7 For kjøp og bruk av fyrverkeri er aldersgrensen 18 år.

11.9 Ved spesielle anledninger kan/må det søkes brannvesenet om tillatelse.

12. KLAGE OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

12.1 Muntlig klage.

Når det er mulig bør den som vil klage over et forhold, rette direkte muntlig henvendelse til den det klages over. Banking i vegg, gulv, tak eller rør er ikke tillatt.

12.2 Skriftlig klage.

Skriftlig klage rettes til styret.

13. HVEM DISSE FORSKRIFTER GJELDER FOR.

13.1 Sameierne.

Husordenforskriftene gjelder for alle sameiere og for enhver som hører til sameierens husstand.

13.2 Leietaker.

Enhver som bebor leilighet i sameiet som leietaker skal følge husordensreglene. Leietagere skal avgi erklæring til styret om at de er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler før leieforholdet godkjennes.

13.3 Besøkende.

Husordensreglene gjelder så langt de passer for besøkende, jfr. særlig bestemmelsene om nattero, orden, bruk av motorkjøretøy og parkering. Enhver sameier eller leietaker som har besøk, skal påse at de besøkende følger husordensreglene.

Velkommen til Lutvann Boligsameie
I tillegg til utdrag av sameiets vedtekter og husordensregler finner du her litt praktisk informasjon.
Kontaktinformasjon til Vaktmestertjenesten:
Lars Hole: +47 90552649
Gunnar Mohn: +47 90925136

- For å endre navn på calling anlegget, kontakt Vaktmestertjenesten
- Skilt til postkasse skal bestilles via skjema som finnes på Vibbo, se Temaside for postkasser (https://vibbo.no/lutvann/tema/postkasser-og-postkasseskilt)
- Merk at hvis du skal leie ut din seksjon skal søknad om dette sendes styret. Dette skal søkes om hvert år.
- Det er du selv som seksjonseier som er ansvarlig for at det er montert nødvendige røykvarslere og brannslukkere/brannslanger i leiligheten.
- Se kalender på tavla over postkassene for hvilke uker det er ditt ansvar å sørge for orden rundt inngangspartiet og å måke snø på trappa og foran inngangen.
- Ekstra nøkler til inngangsdør kan bestilles hos Vaktmestertjenesten ved i vanlig kontortid. Det er kun registrerte seksjonseiere som kan bestille nøkler. Nøklene blir tilsendt i postoppkrav.
- Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og **godt pakket**. Sørg for å holde luka til søppelsjakta skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.
    - Papircontainer er plassert ved Lutvannsveien nr. 48 og nr. 16 samt på parkeringsplassen ved nr. 8.
- Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger holdes ryddig. Det skal ikke hensettes sykler og barnevogner ved postkassene eller på trappeavsatsene. Det finnes egne rom i kjelleren for slikt. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangen kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør også renhold i trappeoppgangen vanskelig.
- Sameiet har felles elbil-ladere for de med utendørs parkering. Kontakt styret for tilgang til disse, eller om du ønsker å få satt opp egen lader på din innendørs parkeringsplass.
- Bilkjøring inne på området må begrenses mest mulig. Merk at parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt inne på området. Ved enhver stans skal parklys være tent, og motoren skal stoppes. Kjøretøy som er forlatt 15 minutter eller mer, eller står uten lys, regnes som parkert og kan gebyrlegges eller borttaues uten varsel.
    - Se for øvrig skilt med regler for bruk av gjesteparkeringsplassen.
- Røyking på balkongene kan være til stor sjenanse for naboene over deg. Balkongene er ikke lufttette (og skal ikke være det), så sigarettrøyken trenger lett opp til naboene over deg og dette kan være både plagsomt og helsefarlig. Merk at det er luftespalter over de store vinduene i stua, og med avtrekket vi har inne i leilighetene, blir det et undertrykk som suger luft inn fra balkongene.
- Ved arbeid på våtrom eller elektriske anlegg skal skal det brukes autoriserte fagfolk.

VEDTEKTER
for
Lutvann Boligsameie
org. nr. 971 284 323

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet 13 juni 1984.
Revidert i 1988, 1994, 1998, 1999, 2014 og 2019.
Sist endret på årsmøte 01.05.2021.

1. Innledende bestemmelser
1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lutvann Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.1984.
1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 227 seksjoner på eiendommen gnr. 142, bnr. 40 i Oslo kommune.
(2) Hver sameier har overtatt sin seksjon i henhold til Lov om Eierseksjoner.
Seksjonene er angitt ved gnr.142, bnr. 40 og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte eierandel av fellesareal og fellesanlegg i henhold til den sameiebrøk som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen. Som grunnlag for sameiebrøken brukes boligareal.
Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere en kjellerbod.
(3) De deler av eiendommen som ikke angår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
1-3 Sameierbrøk
(1) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/ uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.
3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.
3-1 Rett til bruk.

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastet den seksjonen installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldene bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier skal kontakte styret for å installere ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkering

Garasjehuset, som har fått betegnelsen gnr. 142, bnr. 40, snr. 1, tilhører sameiets fellesareal, og skal søkes utleiet fortrinnsvis til sameierne på vilkår som fastsettes av styret.

Sameier plikter å leie parkeringsplass i garasjehuset eller på uteparkeringen iht. gjeldende fordeling.
Blir ikke garasjehuset disponert fullt ut av sameierne, kan plassene leies ut til pris fastsatt av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier 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.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og/eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftinger i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(12) Løpende vedlikehold og reparasjon av vinduer, dører etc., samt utskifting av enkelte vinduer fordi de er knust eller punktert eller lignende er noe seksjonseier må gjennomføre og bekoste selv. I tilfeller der det er behov for utskiftning av dører eller vinduer er sameiet ansvarlig. Unntak er om skaden har oppstått ved manglende vedlikehold, hærverk eller feilaktig bruk.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen, er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenhet (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Til å forestå driften i sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 5 medlemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder og nestleder. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.
(2) Styreleder, nestleder og styremedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret kan ikke uten fullmakt fra sameierne treffe beslutninger om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.
(4) Styret ansetter og sier opp forretningsfører og vaktmester og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.
(5) Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder/nestleder og et styremedlem i fellesskap.
(6) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(7) Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektens punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til årsmøtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefeller, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ha med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom ett flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen kan leses opp før møtet avsluttes, og møtelederen og minst en (1) seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en (1) stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

(2) Det kreves ett flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemme på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd
g) endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemme på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemme på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: ett avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige og utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameierbrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele eiendommen i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I LUTVANN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 11.02.2024
Møtetidspunkt: Etter avholdt orienteringsmøte, som startet kl. 18.00.
Møtested: Lutvann skole, Dr. Dedichens vei 75, Oslo

Til stede: 55 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 57 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Thomas Blichfeldt foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: **Godkjent.**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Hege Ladderud foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Nytt bergvarmeanlegg**
   Saksfremstilling:
   Styrene viser til tidligere informasjon git på årsmøter, samt gjennomført informasjonsmøte rundt nyt bergvarmeanlegg.
   Styrene har gjennomført et grundig arbeid i forbindelse med vurdering av nytt fyringssystem for sameiene.
   Arbeidet har blant annet bestått i;
   - Befaring med potensielle leverandører
   - Utarbeid tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
   - Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
   - Gjennomføre oppklarende møte med alle tilbudsleverandører før valg av leverandør
   - Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
   - Bestilt og motta likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av sameienes økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

   Det er satt opp et konservativt budsjett på kr 65 000 000 for prosjektet, som inkluderer byggherre reserve og prosjektbistand fra OBOS prosjekt, samt buffer for å ta høyde for uforutsette kostnader.
   Investeringen har en beregnet tilbakebetalingstid:

- 7 år med en strømpris på 200 øre per kWh
- 9,5 år med en strømpris på 150 øre per kWh
- 11,6 år med en strømpris på 120 øre per kWh

Prosjekt gjennomføres sammen med Boligsameiet Haukåsen IV og sameiene er ansvarlig iht. gjeldende fordelingsbrøk; 56% for Lutvann Boligsameie og 44% for Boligsameiet Haukåsen IV.
Dete utgjør kr 36 400 000 for Lutvann boligsameie. Sameiet har blitt innvilget tilskudd fra ENOVA på 29.3 % av prosjektkostnad, begrenset opp til kr 10 000 000.
Basert på energiprisene de siste årene vil redusert energibehov dekke renter og avdrag på investeringen.

Energimerking for leiligheter vil øke fra G til C eller B, noe som også påvirker verdien ved en salgstakst positivt for den enkelte sameier.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at byte av energikilde fra elektrisk til bergvarme er en riktig investering for sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å signere avtale med foretrukken leverandør som tilbyr etablering av bergvarme.

Man gikk til avstemming, som ga 4 stemmer imot og 53 stemmer for.

Vedtak: Vedtatt mot 4 stemmer.

---

6. **Finansiering av nytt bergvarmeanlegg**
   Saksfremstilling:
   Denne sak gjelder kun hvis sak 5 med å anlegge nyt Bergvarmeanlegg blir vedtatt på møte for både Lutvann Boligsameie og Boligsameie Haukåsen IV. Blir det ikke vedtatt bortfaller denne sak.
   Styret har vært i kontakt med flere banker for å få tilbud på lån. Nordea har kommet med det beste tilbudet, med et indikativt tilbud på grønt lån med nominell rente på 5.75 % pr D.D og løpetid på 20 år som ikke er kreditbehandlet enda. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Formålet med lånet er å finansiere bergvarmeprosjektet som skal kjøres sammen med Haukåsen IV.
   Ved låneopptak vil fellesgjelden til sameiet øke, og beboerne i sameiet er ansvarlig for denne gjelden. Det vil legges til en ny post i felleskostnadene for å betjene lånet.
   Når bergvarme prosjektet er ferdig vil posten brensel justeres for å reflektere de nye energikostnadene til sameiet.
   Basert på gjennomført likviditetsanalyse for sameiet ved gjennomføring av prosjektet er det ingen forventning om endring av felleskostnader utover normal økning iht. KPI og sameiets økonomiske situasjon.

   Styrets innstillig:
   Bergvarmeanlegg finansieres via lån og egenkapital på inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene iht. fordelingsbrøken der Boligsameie Haukåsen IV skal dekke 44% av summen og Lutvann Boligsameie skal dekke 56% av summen.
   Det er en forutsetning at begge sameiene får innvilget finansiering for at det tas opp lån.
   For Lutvann Boligsameie utgjør dette kr 36 400 000 før støtten fra Enova.
   Det søkes om lån for inntil kr 32 000 000, og resten av summen dekkes med oppsparte midler.

Forslag til vedtak:
Lån til Bergvarmeanlegg finansieres via låneopptak og egenkapital slik styret anbefaler i styrets innstilling inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene med forbehold om endelig kredittbehandling. For Lutvann Boligsameie utgjør dette kr 36 400 000 før støtten fra Enova. Det søkes om lån for inntil kr 32 000 000, og resten av summen dekkes med oppsparte midler.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 20.05 Protokollen signeres av

Thomas Blichfeldt /s/	*Kine S. Arnestad /s/*	*Hege Ladderud /s/*
møteleder	protokollføre	protokollvitne

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie

Møtedato: 24.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Samlingssalen på Lutvann skole

Til stede: 45 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Thomas Blichfeldt foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble

   Adnan Abbas og Hermann Gudesen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

Det var 2 stk seksjonseiere som hadde bemerkninger til regnskapet.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 293 440.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke videreformidlet de kandidater som ble meldt inn.

A Som styreleder for 2 år, ble Thomas Blichfeldt foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Hole foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Hermann Gudesen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Adnan Abbas foreslått.

Vedtak: Lars Hole og Hermann Gudesen ble valgt

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
1. Som valgkomite for 1 år, foreslås Hanif Ahmad Butt.
2. Som valgkomite for 1 år, foreslås Adnan Abbas Reinås.
3. Som valgkomite for 1 år, foreslås Assel Boutafala.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

8. Elbil lading i garasjehuset - ny kabel infrastruktur

Beskrivelse
Dagens lade-ordning i garasjehuset er gammel, utdatert, og ikke lenger lov å sette opp. Det er nå forbudt å sette opp nye stikkontakter for bruk til elbil-lading, og jobben med å trekke flere ledninger til sikringsskapet er blitt svært dyr. Dette gjør det svært dyrt for nye beboere som ønsker seg ladeplass til elbiler å få satt opp dette, noe vi er lovpålagt å tilby våre beboere.

Styret ønsker derfor at det settes opp egne skinner med kabler som går til alle plassene i garasjehuset, samt at det monteres en bakplate for ladeboks på alle parkeringsplassene i garasjehuset. Dette gjør at beboere som ønsker å sette opp ladere kun er nødt til å kjøpe en ladeboks, som blir betydelig billigere enn at en elektriker trekker kabler i hvert enkelt tilfelle, for å ikke snakke om større brannsikkerhet. Man vil også kunne fordele den begrensede strømmen i garasjehuset mer effektivt, få månedlig fakturering, og styret undersøker muligheten for spotpris lading. Om tiltaket gjennomføres vil beboere som i dag har lading med stikkontakt måtte kjøpe ladeboks for at vi skal få nytte av det nye anlegget.

Styret har innhentet tilbud på å sette opp ett slikt anlegg, som ligger på 1.800.000.- kroner, og det er også søkt om støtte for dette, noe sameiet har fått innvilget. Støttesatsen er på 50%, noe som betyr at de faktiske kostnadene for sameiet blir på

900.000.- kroner. Denne støtteordningen er svært generøs, og det er kun mulig å søke på denne i 2025. Kostnaden for tiltaket per seksjon etter støtte er på rundt 4.000.- kroner, og investeringen planlegges å finansieres med oppsparte midler.

Styret ønsker også å sette opp samme type anlegg på ute-parkeringsplassene, som leverandør estimerer til å koste rundt 1.015.00.- kroner, og har søkt om støtte for dette, men dette er ikke aktuelt før i 2025.

Styrets innstilling

Sameiet investerer i ny lade-infrastruktur i garasjehuset

Vedtak: Vedtatt

9. IN-Ordning / Administrasjonsavtale for Sameie fra OBOS

Beskrivelse

Ved tidligere anledninger, og senest på årsmøtet i 2023 har IN-ordning vært et tema i Lutvann boligsameie. IN-ordning er «individuell nedbetaling av fellesgjeld». Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Lånets størrelse er per nå ca. 94 000 kr. per seksjon. Ved å betale ned lånet via IN-ordning, vil man få lavere felleskostnader.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som eller ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

03.04.2024 går fastrente-avtalen på «balkonglånet» vårt ut. I den anledning ønsker styret å kartlegge interessen i sameiet for eventuell IN-ordning. Det er årlige administrasjonskostnader for sameiet i forbindelse med dette, så det bør være en viss andel som ønsker å benytte seg av muligheten for at det skal innføres. Styret har i forkant av årsmøtet sendt ut en undersøkelse for å kartlegge interessen for IN-ordning.

Vilkår fra OBOS

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under visse forutsetninger.

1. Det må fattes vedtak på Sameiermøte om å inngå en administrasjonsavtale.

2. Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning ASog hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

3. Det vil være mulig å inngå avtale for 2 av Eierseksjonssameiets låneforhold.

4. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

Andre vilkår En forutsetning for at sameiet kan ha en IN-ordning er at dette aksepteres av banken sameiet flytter balkonglånet til.

Styrets innstilling

Styret mener at det bør være en viss interesse for IN-ordning for at det skal prioriteres, siden tilbudet har et administrasjonsgebyr for sameiet.

Forslag til vedtak:

IN-ordning opprettes og vedtekstendringen fra forslaget tas med i sameiets vedtekter

Vedtak: Ikke vedtatt

10. Varmekabler/varmematter på særlig isutsatte steder

Beskrivelse

Motivering

Nok en vinter med is og holkeføre har ført til et ukjent antall knall og fall i sameiet.

Flere andre sameier og borettslag har møtt disse problemene med varmekabler eller snøsmeltingsanlegg til beboernes tilfredshet. Moderne anlegg bruker bare strøm når behovet er til stede. Installasjoner av denne typen sparer også vaktmestertjenesten for noe arbeid.

Forslag til Vedtak

1. Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet.
2. Styret innhenter anbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder.
3. Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot parkeringshuset, et særlig utsatt område.
4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 100.000 til prøveprosjektet.
5. Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.

Saken er fremmet av

Jan R. Steinholt / Kristine Mollø-Christensen, Lutvannsveien 16.

Styrets innstilling

Styrets tanker om forslaget er at å sette opp en slik installasjon mest sannsynlig blir dyrere enn det som er tatt høyde for i forslaget, og det blir i tillegg ett ekstra anlegg som må driftes og vedlikeholdes av sameiet, noe som også vil føre til ekstra kostnader. Varmekablene må også settes opp slik at smeltevannet fra den oppvarmede strekningen ikke skaper ytterligere problemer, da det gjerne fryser til is der den oppvarmede strekningen slutter. denne kan da ende opp midt i innkjøringen til garasjehuset.

Styret har ikke fått hentet inn kostnadsestimater på denne strekningen her, men basert på erfaringer fra ett annet sameie med vannbårne oppvarmingselementer tror vi prisen vil ende opp på rundt 70 - 100.000.- kroner for hver 10.meter strekning.

Styret ønsker å fremme ett alternativ hvor det settes opp gelender langs muren ved den utsatte strekningen som nevnes i forslaget, samt andre steder det kan være behov for dette.

Forslag til vedtak:

Forslag 1

Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet. Styret innhenter anbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder. Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot parkeringshuset, et særlig utsatt område. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 75.000 til prøveprosjektet. Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.

Forslag 2

Det settes opp gelender langs muren i den utsatte strekningen som nevnes i forslaget.

Vedtak:
Forslag 1: ikke vedtatt.
Forslag 2: Ble ikke votert over forslaget som konsekvens av vedtak til forslag 1. Ikke vedtatt.

11. Sensor Lampe

Beskrivelse:
Det hadde vært fint om dere kunne kanskje vurdert å bytte til sensor lamper, til både oppgang, kjeller, og kanskje uteområder i disse tider. Med tanke på høye strømpriser, og for et bedre sparemål.

Forslag til vedtak

Bytte til sensorlamper.

Saken er fremmet av Hasan Olcek

Styrets innstilling

Denne saken har vært oppe til behandling på årsmøtet i 2022, og tilbudet som ble innhentet på det arbeidet den gang var at det da ville koste rundt 800.000.- kr å bytte lysene til sensorbaserte lys i oppgangene, og ytterligere 500.000.- kr å bytte i kjellerne.

Det er allerede byttet til LED-lamper utendørs og i parkeringshuset. i tillegg er det installert sparepærer innendørs, og halvparten av lysene i oppgangen skrur seg av på dagtid. Belysning er en liten del av sameiets utgifter sammenlignet med fyring og varmtvann. Selv i perioder med dyr strøm vil det ta svært lang tid før denne investeringen blir lønnsom.

Styrets innstilling er derfor at dette tiltaket ikke gjennomføres.

Forslag til vedtak:
Bytte til sensorlamper.

Vedtak: Ikke vedtatt.

12. Oppgradering av utendørsparkering

Beskrivelse:
Fikse eller etablere utendørsstikkontakter på parkeringsplassen ute. Samt merke opp med skilter for hver enkelt parkering med tall og reservert parkering skilt.

Sette opp større speil ved svingen opp til uteparkeringen.

Forslag til vedtak

Reparere dagens stikkontaker og sette opp parkeringsskilt på faste reserverte plasser.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Styret er enige i at utendørsparkeringen er moden for opprusting, men det er lite hensiktsmessig å sette opp nye, provisoriske løsninger.

Stikkontaktene som er satt opp på utendørsparkeringen har vært ment til å drive støvsugere, motorvarmere og cupe-varmere, og har gått istykker fordi de ikke tåler å bli kjørt på. Styret har også merket seg at disse har blitt misbrukt tidligere til lading av elbiler. Om intensjonen bak forslaget har vært å få lademuligheter for elbiler på de utendørs-parkeringsplassene er det ikke lov å sette opp nye stikk-kontakter for elbil-lading. Det er kommet krav om ordentlig ladeboks for dette.

Merking og skilting av uteparkeringsplassene bør gjøres i sammenheng med at det settes opp infrastruktur for elbil-lading på de utendørs parkeringsplassene. Styret anmoder derfor om at denne saken tas opp på nytt neste år når den saken skal stemmes over.

Forslag til vedtak:

Reparere dagens stikkontaker og sette opp parkeringsskilt på faste reserverte plasser.

Vedtak: Ikke vedtatt.

13. Skru av Dag og Nattsenking funksjonen av varmeanlegg permanent

Beskrivelse:

I dag praktiserer styret en politikk der de har aktivert nattsenkingsfunksjonen, som betydelig reduserer temperaturen om natten. Dette virker feil på flere måter, særlig fordi det ofte er kaldest om natten. Denne tilnærmingen er direkte urettferdig for de som arbeider sene skift og kommer hjem sent til en iskald leilighet, eller for de som våkner tidlig og starter dagen med en kald opplevelse hjemmefra.

Våre eldre bygninger har ikke ekstra isolasjon som kan holde på varmen, og denne funksjonen bør derfor ikke brukes. Det reiser også spørsmålet om hvorvidt vi faktisk oppnår noen energibesparelser i det hele tatt, da oppvarmingssystemet må arbeide hardt om morgenen for å gjenopprette temperaturen før det går tilbake til hvilemodus. Dette prinsippet ligner på bruken av varmepumper, hvor kontinuerlig drift vanligvis er mer energieffektivt enn hyppig av/på-bryting.

Jeg ønsker å stille følgende spørsmål til forsamlingen: Har vi som eiere stemt for at styret skal bestemme denne politikken, eller har styret fulgt sin egen kurs uten å konsultere eierne?

Forslag til vedtak

Skru av dag og nattsenking permanent. Da det er mistanke om det ble aldri stemt over for bruken.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Nattsenking av temperaturen på varme-anlegget har vært skrudd av siden 15.11.2023, mens dagsenking ble skrudd av som en følge av nedstengningen under Covid-19 epidemien, når de fleste beboere holdt seg hjemme på dagtid.

Det er ikke observert nevneverdig høyere strømforbruk som en følge av disse tiltakene, så styret har ingen planer om å skru på dag eller nattsenking på nåværende tidspunkt. Styrets innstilling er likevel at det ikke blokkeres for slike tiltak i fremtiden, om sameiet skulle sette opp ett anlegg hvor slike tiltak er lønnsomme for sameiet.

Vi anmoder derfor om at dette vedtaket ikke fattes.

Forslag til vedtak:
Skru av dag og nattsenking permanent. Da det er mistanke om det ble aldri stemt over for bruken.

Vedtak: Ikke vedtatt.

14. Kjøp og salg av parkering og garasjeplass internet, kun for eiere i sameiet

Beskrivelse:
I mange sameier er det en økende erkjennelse av at noen eiere ikke benytter seg fullt ut av sine tildelte parkerings- og garasjeplasser. Dette resulterer ofte i en underutnyttelse av disse verdifulle ressursene. For å adressere dette og potensielt gi eiere en større grad av fleksibilitet, ønsker vi å utforske muligheten for intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, begrenset til sameiets medlemmer.

Mange sameiere kan oppleve at deres nåværende parkerings- eller garasjeplass ikke passer deres behov eller livsstil. Samtidig kan det være andre eiere i sameiet som har et behov for ekstra parkeringsplasser. Derfor mener vi det er på tide å vurdere en ordning som gir eiere muligheten til å kjøpe eller selge disse plassene internt.

Før vi tar noen beslutninger, er det viktig at vi som sameiere deltar i denne diskusjonen og tar en informert avgjørelse. Vi foreslår derfor å holde en avstemning for å avgjøre om denne praksisen skal innføres. Dette vil gi alle eiere muligheten til å uttrykke sin mening og være med på å forme beslutningen som vil påvirke sameiets fremtid.

Ved å tillate intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, kan vi optimalisere bruk av sameiets ressurser og samtidig tilby en mer tilpasset løsning for den enkelte sameier. La oss sammen vurdere denne muligheten for å sikre at vårt sameie fortsetter å tilpasse seg og møte behovene til alle eierne.

Forslag til vedtak

Tillate kjøp og salg av parkering og garasjeplasser internt. Sette opp en intern rutine for dette.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Parkeringsplassene i sameiet er i ifølge vedtektene fellesområde som disponeres av beboerne. Det er derfor relativt komplekst hvordan kjøp og salg her vil fungere, ettersom parkeringsplassen ikke er heftet hver enkelt seksjon. Styret har vært i kontakt med en advokat for å undersøke hvordan dette kan løses slik at sameiet følger loven her. Deres konklusjon var at dette var en komplisert sak som ville kreve en del tid å komme fram til en god løsning.

Det er ikke mulig å åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser før det det legale er på plass. Om årsmøtet godkjenner forslaget betyr dette i praksis at styret vil engasjere en advokat for å komme fram til om og hvordan dette kan gjennomføres, og nødvendige vedtekstsendringer stemmes over på årsmøtet neste år.

Styret anbefaler dog ikke at man skal åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser. Det er en god egenskap ved sameiet vårt at alle seksjonene har tilgang til parkering, og om det åpnes opp for kjøp og salg av parkeringsplasser kan man ende opp med en situasjon hvor noen seksjoner sitter med flere parkeringsplasser og leier disse ut til eksterne som ikke bor i sameiet. Dette er ikke noe styret vil ha mulighet til å kontrollere eller forhindre.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Tillate kjøp og salg av parkering og garasjeplasser internt. Sette opp en intern rutine for dette.

Vedtak: Ikke vedtatt.

15. Garasje inngang

Beskrivelse:
Hei det er veldig trangt inn til nedre garasje i andre porten. Kan det gjøres noe oppgradering til bredere og høyden.

Forslag til vedtak

Inngang nedre parkering hus andre inngangs porten. Kan det oppgradering til bredere og høyden

Saken er fremmet av Sefer Øzbey

Styrets innstilling

Forslaget dreier seg om å utvide inngangen til den delen av bygget som fungerer som tilfluktsrom for beboerne i sameiet i en krigssituasjon. I henhold til Sivilbeskyttelsesloven § 21 er vi som sameie pliktig til å holde sameiets private tilfluktsrom i forsvarlig stand, og opprettholde rommets verneevne. Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne må godkjennes av sivilforsvaret, og styret frykter dette kan bli en tidkrevende og dyr prosess for sameiet.

Styret anmoder om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Inngang nedre parkering hus andre inngangs porten. Kan det oppgradering til bredere og høyden

Vedtak: Ikke vedtatt.

16. Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Beskrivelse
Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Dersom økningen i fellesutgiftene skal være gyldig, kreves det flertall for dette mellom sameierne. Dersom økningen overstiger konsumprisindeksen skal dette legges frem i et ekstraordinær årsmøte der styret legger frem:

- Detaljert redegjørelse for økningen
- Oversikt over regnskapet
- Oversikt over aktiviteter som fører til økningen
- Varsel om husleieøkning bør komme før årsmøte og ikke ved årsskiftet

Fra Shahin Rahimzadeh på den 2024-02-13 20:57

Styrets innstilling

Det er allmenn praksis både i borettslag og sameier at styret fastsetter felleskostnadene uten å spørre generalforsamlingen/årsmøtet. Dette er også det mest praktiske, og kan begrunnes med at styrets viktigste oppgave er å sikre at økonomien i sameiet er sunn og god, og at eiendomsmassen vedlikeholdes og driftes slik at verdiene opprettholdes. Reglene om erstatningsansvar for styret kan komme til anvendelse mot et styret som bevisst lar være å gjennomføre helt nødvendig vedlikehold, og dette for eks. leder til alvorlig personskade.

Styret velges av årsmøtet og dermed får den nødvendige tillitten og mandatet til å forvalte sameiets anliggender på en best mulig måte, i samsvar med lov og vedtekter. Innenfor styrets mandat er det normal praksis å fatte alle nødvendige vedtak som sikrer sameiets økonomi og likviditet, iht. kostnadsnivået, fremtidige vedlikeholdsbehov m.m.

Nivået på felleskostnadene settes vanligvis på høsten ifb. utarbeidelsen av budsjettet for påfølgende år. Derfor vil det være upraktisk å vente med å ta felleskostnadene opp til vedtak i årsmøtet våren etter, og dersom årsmøtet stemmer imot økningen medfører det en form for «vingeklipping» av styret, slik at styret ikke kan utføre de oppgavene det er satt til å gjøre. Det logiske for styret vil derfor være å trekke seg, dersom økning av felleskostnadene til dekning av helt nødvendige vedlikehold ikke får flertall i årsmøtet/generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av styrets redegjørelse anbefales årsmøtet å stemme imot forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Thomas Blichfeldt/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Adnan Abbas/s/

Protokollvitne 2
Navn: Hermann Gudesen/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Thomas Blichfeldt	Lutvannsveien 42	2024-2026
Nestleder	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsveien 20	2023-2025
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7, 1528 Moss	2024-2026
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsveien 24	2023-2025
Styremedlem	Herman Gudesen	Lutvannsveien 20	2024-2025

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie

Møtedato: 24.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Samlingssalen på Lutvann skole

Til stede: 45 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Thomas Blichfeldt foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble

   Adnan Abbas og Hermann Gudesen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

Det var 2 stk seksjonseiere som hadde bemerkninger til regnskapet.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 293 440.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke videreformidlet de kandidater som ble meldt inn.

A Som styreleder for 2 år, ble Thomas Blichfeldt foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Hole foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Hermann Gudesen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Adnan Abbas foreslått.

Vedtak: Lars Hole og Hermann Gudesen ble valgt

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
1. Som valgkomite for 1 år, foreslås Hanif Ahmad Butt.
2. Som valgkomite for 1 år, foreslås Adnan Abbas Reinås.
3. Som valgkomite for 1 år, foreslås Assel Boutafala.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

8. Elbil lading i garasjehuset - ny kabel infrastruktur

Beskrivelse
Dagens lade-ordning i garasjehuset er gammel, utdatert, og ikke lenger lov å sette opp. Det er nå forbudt å sette opp nye stikkontakter for bruk til elbil-lading, og jobben med å trekke flere ledninger til sikringsskapet er blitt svært dyr. Dette gjør det svært dyrt for nye beboere som ønsker seg ladeplass til elbiler å få satt opp dette, noe vi er lovpålagt å tilby våre beboere.

Styret ønsker derfor at det settes opp egne skinner med kabler som går til alle plassene i garasjehuset, samt at det monteres en bakplate for ladeboks på alle parkeringsplassene i garasjehuset. Dette gjør at beboere som ønsker å sette opp ladere kun er nødt til å kjøpe en ladeboks, som blir betydelig billigere enn at en elektriker trekker kabler i hvert enkelt tilfelle, for å ikke snakke om større brannsikkerhet. Man vil også kunne fordele den begrensede strømmen i garasjehuset mer effektivt, få månedlig fakturering, og styret undersøker muligheten for spotpris lading. Om tiltaket gjennomføres vil beboere som i dag har lading med stikkontakt måtte kjøpe ladeboks for at vi skal få nytte av det nye anlegget.

Styret har innhentet tilbud på å sette opp ett slikt anlegg, som ligger på 1.800.000.- kroner, og det er også søkt om støtte for dette, noe sameiet har fått innvilget. Støttesatsen er på 50%, noe som betyr at de faktiske kostnadene for sameiet blir på

900.000.- kroner. Denne støtteordningen er svært generøs, og det er kun mulig å søke på denne i 2025. Kostnaden for tiltaket per seksjon etter støtte er på rundt 4.000.- kroner, og investeringen planlegges å finansieres med oppsparte midler.

Styret ønsker også å sette opp samme type anlegg på ute-parkeringsplassene, som leverandør estimerer til å koste rundt 1.015.00.- kroner, og har søkt om støtte for dette, men dette er ikke aktuelt før i 2025.

Styrets innstilling

Sameiet investerer i ny lade-infrastruktur i garasjehuset

Vedtak: Vedtatt

9. IN-Ordning / Administrasjonsavtale for Sameie fra OBOS

Beskrivelse

Ved tidligere anledninger, og senest på årsmøtet i 2023 har IN-ordning vært et tema i Lutvann boligsameie. IN-ordning er «individuell nedbetaling av fellesgjeld». Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Lånets størrelse er per nå ca. 94 000 kr. per seksjon. Ved å betale ned lånet via IN-ordning, vil man få lavere felleskostnader.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som eller ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

03.04.2024 går fastrente-avtalen på «balkonglånet» vårt ut. I den anledning ønsker styret å kartlegge interessen i sameiet for eventuell IN-ordning. Det er årlige administrasjonskostnader for sameiet i forbindelse med dette, så det bør være en viss andel som ønsker å benytte seg av muligheten for at det skal innføres. Styret har i forkant av årsmøtet sendt ut en undersøkelse for å kartlegge interessen for IN-ordning.

Vilkår fra OBOS

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under visse forutsetninger.

1. Det må fattes vedtak på Sameiermøte om å inngå en administrasjonsavtale.

2. Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning ASog hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

3. Det vil være mulig å inngå avtale for 2 av Eierseksjonssameiets låneforhold.

4. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

Andre vilkår En forutsetning for at sameiet kan ha en IN-ordning er at dette aksepteres av banken sameiet flytter balkonglånet til.

Styrets innstilling

Styret mener at det bør være en viss interesse for IN-ordning for at det skal prioriteres, siden tilbudet har et administrasjonsgebyr for sameiet.

Forslag til vedtak:

IN-ordning opprettes og vedtekstendringen fra forslaget tas med i sameiets vedtekter

Vedtak: Ikke vedtatt

10. Varmekabler/varmematter på særlig isutsatte steder

Beskrivelse

Motivering

Nok en vinter med is og holkeføre har ført til et ukjent antall knall og fall i sameiet.

Flere andre sameier og borettslag har møtt disse problemene med varmekabler eller snøsmeltingsanlegg til beboernes tilfredshet. Moderne anlegg bruker bare strøm når behovet er til stede. Installasjoner av denne typen sparer også vaktmestertjenesten for noe arbeid.

Forslag til Vedtak

1. Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet.
2. Styret innhenter anbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder.
3. Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot parkeringshuset, et særlig utsatt område.
4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 100.000 til prøveprosjektet.
5. Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.

Saken er fremmet av

Jan R. Steinholt / Kristine Mollø-Christensen, Lutvannsveien 16.

Styrets innstilling

Styrets tanker om forslaget er at å sette opp en slik installasjon mest sannsynlig blir dyrere enn det som er tatt høyde for i forslaget, og det blir i tillegg ett ekstra anlegg som må driftes og vedlikeholdes av sameiet, noe som også vil føre til ekstra kostnader. Varmekablene må også settes opp slik at smeltevannet fra den oppvarmede strekningen ikke skaper ytterligere problemer, da det gjerne fryser til is der den oppvarmede strekningen slutter. denne kan da ende opp midt i innkjøringen til garasjehuset.

Styret har ikke fått hentet inn kostnadsestimater på denne strekningen her, men basert på erfaringer fra ett annet sameie med vannbårne oppvarmingselementer tror vi prisen vil ende opp på rundt 70 - 100.000.- kroner for hver 10.meter strekning.

Styret ønsker å fremme ett alternativ hvor det settes opp gelender langs muren ved den utsatte strekningen som nevnes i forslaget, samt andre steder det kan være behov for dette.

Forslag til vedtak:

Forslag 1

Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet. Styret innhenter anbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder. Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot parkeringshuset, et særlig utsatt område. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 75.000 til prøveprosjektet. Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.

Forslag 2

Det settes opp gelender langs muren i den utsatte strekningen som nevnes i forslaget.

Vedtak:
Forslag 1: ikke vedtatt.
Forslag 2: Ble ikke votert over forslaget som konsekvens av vedtak til forslag 1. Ikke vedtatt.

11. Sensor Lampe

Beskrivelse:
Det hadde vært fint om dere kunne kanskje vurdert å bytte til sensor lamper, til både oppgang, kjeller, og kanskje uteområder i disse tider. Med tanke på høye strømpriser, og for et bedre sparemål.

Forslag til vedtak

Bytte til sensorlamper.

Saken er fremmet av Hasan Olcek

Styrets innstilling

Denne saken har vært oppe til behandling på årsmøtet i 2022, og tilbudet som ble innhentet på det arbeidet den gang var at det da ville koste rundt 800.000.- kr å bytte lysene til sensorbaserte lys i oppgangene, og ytterligere 500.000.- kr å bytte i kjellerne.

Det er allerede byttet til LED-lamper utendørs og i parkeringshuset. i tillegg er det installert sparepærer innendørs, og halvparten av lysene i oppgangen skrur seg av på dagtid. Belysning er en liten del av sameiets utgifter sammenlignet med fyring og varmtvann. Selv i perioder med dyr strøm vil det ta svært lang tid før denne investeringen blir lønnsom.

Styrets innstilling er derfor at dette tiltaket ikke gjennomføres.

Forslag til vedtak:
Bytte til sensorlamper.

Vedtak: Ikke vedtatt.

12. Oppgradering av utendørsparkering

Beskrivelse:
Fikse eller etablere utendørsstikkontakter på parkeringsplassen ute. Samt merke opp med skilter for hver enkelt parkering med tall og reservert parkering skilt.

Sette opp større speil ved svingen opp til uteparkeringen.

Forslag til vedtak

Reparere dagens stikkontaker og sette opp parkeringsskilt på faste reserverte plasser.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Styret er enige i at utendørsparkeringen er moden for opprusting, men det er lite hensiktsmessig å sette opp nye, provisoriske løsninger.

Stikkontaktene som er satt opp på utendørsparkeringen har vært ment til å drive støvsugere, motorvarmere og cupe-varmere, og har gått istykker fordi de ikke tåler å bli kjørt på. Styret har også merket seg at disse har blitt misbrukt tidligere til lading av elbiler. Om intensjonen bak forslaget har vært å få lademuligheter for elbiler på de utendørs-parkeringsplassene er det ikke lov å sette opp nye stikk-kontakter for elbil-lading. Det er kommet krav om ordentlig ladeboks for dette.

Merking og skilting av uteparkeringsplassene bør gjøres i sammenheng med at det settes opp infrastruktur for elbil-lading på de utendørs parkeringsplassene. Styret anmoder derfor om at denne saken tas opp på nytt neste år når den saken skal stemmes over.

Forslag til vedtak:

Reparere dagens stikkontaker og sette opp parkeringsskilt på faste reserverte plasser.

Vedtak: Ikke vedtatt.

13. Skru av Dag og Nattsenking funksjonen av varmeanlegg permanent

Beskrivelse:

I dag praktiserer styret en politikk der de har aktivert nattsenkingsfunksjonen, som betydelig reduserer temperaturen om natten. Dette virker feil på flere måter, særlig fordi det ofte er kaldest om natten. Denne tilnærmingen er direkte urettferdig for de som arbeider sene skift og kommer hjem sent til en iskald leilighet, eller for de som våkner tidlig og starter dagen med en kald opplevelse hjemmefra.

Våre eldre bygninger har ikke ekstra isolasjon som kan holde på varmen, og denne funksjonen bør derfor ikke brukes. Det reiser også spørsmålet om hvorvidt vi faktisk oppnår noen energibesparelser i det hele tatt, da oppvarmingssystemet må arbeide hardt om morgenen for å gjenopprette temperaturen før det går tilbake til hvilemodus. Dette prinsippet ligner på bruken av varmepumper, hvor kontinuerlig drift vanligvis er mer energieffektivt enn hyppig av/på-bryting.

Jeg ønsker å stille følgende spørsmål til forsamlingen: Har vi som eiere stemt for at styret skal bestemme denne politikken, eller har styret fulgt sin egen kurs uten å konsultere eierne?

Forslag til vedtak

Skru av dag og nattsenking permanent. Da det er mistanke om det ble aldri stemt over for bruken.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Nattsenking av temperaturen på varme-anlegget har vært skrudd av siden 15.11.2023, mens dagsenking ble skrudd av som en følge av nedstengningen under Covid-19 epidemien, når de fleste beboere holdt seg hjemme på dagtid.

Det er ikke observert nevneverdig høyere strømforbruk som en følge av disse tiltakene, så styret har ingen planer om å skru på dag eller nattsenking på nåværende tidspunkt. Styrets innstilling er likevel at det ikke blokkeres for slike tiltak i fremtiden, om sameiet skulle sette opp ett anlegg hvor slike tiltak er lønnsomme for sameiet.

Vi anmoder derfor om at dette vedtaket ikke fattes.

Forslag til vedtak:
Skru av dag og nattsenking permanent. Da det er mistanke om det ble aldri stemt over for bruken.

Vedtak: Ikke vedtatt.

14. Kjøp og salg av parkering og garasjeplass internet, kun for eiere i sameiet

Beskrivelse:
I mange sameier er det en økende erkjennelse av at noen eiere ikke benytter seg fullt ut av sine tildelte parkerings- og garasjeplasser. Dette resulterer ofte i en underutnyttelse av disse verdifulle ressursene. For å adressere dette og potensielt gi eiere en større grad av fleksibilitet, ønsker vi å utforske muligheten for intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, begrenset til sameiets medlemmer.

Mange sameiere kan oppleve at deres nåværende parkerings- eller garasjeplass ikke passer deres behov eller livsstil. Samtidig kan det være andre eiere i sameiet som har et behov for ekstra parkeringsplasser. Derfor mener vi det er på tide å vurdere en ordning som gir eiere muligheten til å kjøpe eller selge disse plassene internt.

Før vi tar noen beslutninger, er det viktig at vi som sameiere deltar i denne diskusjonen og tar en informert avgjørelse. Vi foreslår derfor å holde en avstemning for å avgjøre om denne praksisen skal innføres. Dette vil gi alle eiere muligheten til å uttrykke sin mening og være med på å forme beslutningen som vil påvirke sameiets fremtid.

Ved å tillate intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, kan vi optimalisere bruk av sameiets ressurser og samtidig tilby en mer tilpasset løsning for den enkelte sameier. La oss sammen vurdere denne muligheten for å sikre at vårt sameie fortsetter å tilpasse seg og møte behovene til alle eierne.

Forslag til vedtak

Tillate kjøp og salg av parkering og garasjeplasser internt. Sette opp en intern rutine for dette.

Saken er fremmet av Samir Alim

Styrets innstilling

Parkeringsplassene i sameiet er i ifølge vedtektene fellesområde som disponeres av beboerne. Det er derfor relativt komplekst hvordan kjøp og salg her vil fungere, ettersom parkeringsplassen ikke er heftet hver enkelt seksjon. Styret har vært i kontakt med en advokat for å undersøke hvordan dette kan løses slik at sameiet følger loven her. Deres konklusjon var at dette var en komplisert sak som ville kreve en del tid å komme fram til en god løsning.

Det er ikke mulig å åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser før det det legale er på plass. Om årsmøtet godkjenner forslaget betyr dette i praksis at styret vil engasjere en advokat for å komme fram til om og hvordan dette kan gjennomføres, og nødvendige vedtekstsendringer stemmes over på årsmøtet neste år.

Styret anbefaler dog ikke at man skal åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser. Det er en god egenskap ved sameiet vårt at alle seksjonene har tilgang til parkering, og om det åpnes opp for kjøp og salg av parkeringsplasser kan man ende opp med en situasjon hvor noen seksjoner sitter med flere parkeringsplasser og leier disse ut til eksterne som ikke bor i sameiet. Dette er ikke noe styret vil ha mulighet til å kontrollere eller forhindre.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Tillate kjøp og salg av parkering og garasjeplasser internt. Sette opp en intern rutine for dette.

Vedtak: Ikke vedtatt.

15. Garasje inngang

Beskrivelse:
Hei det er veldig trangt inn til nedre garasje i andre porten. Kan det gjøres noe oppgradering til bredere og høyden.

Forslag til vedtak

Inngang nedre parkering hus andre inngangs porten. Kan det oppgradering til bredere og høyden

Saken er fremmet av Sefer Øzbey

Styrets innstilling

Forslaget dreier seg om å utvide inngangen til den delen av bygget som fungerer som tilfluktsrom for beboerne i sameiet i en krigssituasjon. I henhold til Sivilbeskyttelsesloven § 21 er vi som sameie pliktig til å holde sameiets private tilfluktsrom i forsvarlig stand, og opprettholde rommets verneevne. Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne må godkjennes av sivilforsvaret, og styret frykter dette kan bli en tidkrevende og dyr prosess for sameiet.

Styret anmoder om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Inngang nedre parkering hus andre inngangs porten. Kan det oppgradering til bredere og høyden

Vedtak: Ikke vedtatt.

16. Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Beskrivelse
Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Dersom økningen i fellesutgiftene skal være gyldig, kreves det flertall for dette mellom sameierne. Dersom økningen overstiger konsumprisindeksen skal dette legges frem i et ekstraordinær årsmøte der styret legger frem:

- Detaljert redegjørelse for økningen
- Oversikt over regnskapet
- Oversikt over aktiviteter som fører til økningen
- Varsel om husleieøkning bør komme før årsmøte og ikke ved årsskiftet

Fra Shahin Rahimzadeh på den 2024-02-13 20:57

Styrets innstilling

Det er allmenn praksis både i borettslag og sameier at styret fastsetter felleskostnadene uten å spørre generalforsamlingen/årsmøtet. Dette er også det mest praktiske, og kan begrunnes med at styrets viktigste oppgave er å sikre at økonomien i sameiet er sunn og god, og at eiendomsmassen vedlikeholdes og driftes slik at verdiene opprettholdes. Reglene om erstatningsansvar for styret kan komme til anvendelse mot et styret som bevisst lar være å gjennomføre helt nødvendig vedlikehold, og dette for eks. leder til alvorlig personskade.

Styret velges av årsmøtet og dermed får den nødvendige tillitten og mandatet til å forvalte sameiets anliggender på en best mulig måte, i samsvar med lov og vedtekter. Innenfor styrets mandat er det normal praksis å fatte alle nødvendige vedtak som sikrer sameiets økonomi og likviditet, iht. kostnadsnivået, fremtidige vedlikeholdsbehov m.m.

Nivået på felleskostnadene settes vanligvis på høsten ifb. utarbeidelsen av budsjettet for påfølgende år. Derfor vil det være upraktisk å vente med å ta felleskostnadene opp til vedtak i årsmøtet våren etter, og dersom årsmøtet stemmer imot økningen medfører det en form for «vingeklipping» av styret, slik at styret ikke kan utføre de oppgavene det er satt til å gjøre. Det logiske for styret vil derfor være å trekke seg, dersom økning av felleskostnadene til dekning av helt nødvendige vedlikehold ikke får flertall i årsmøtet/generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av styrets redegjørelse anbefales årsmøtet å stemme imot forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Thomas Blichfeldt/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

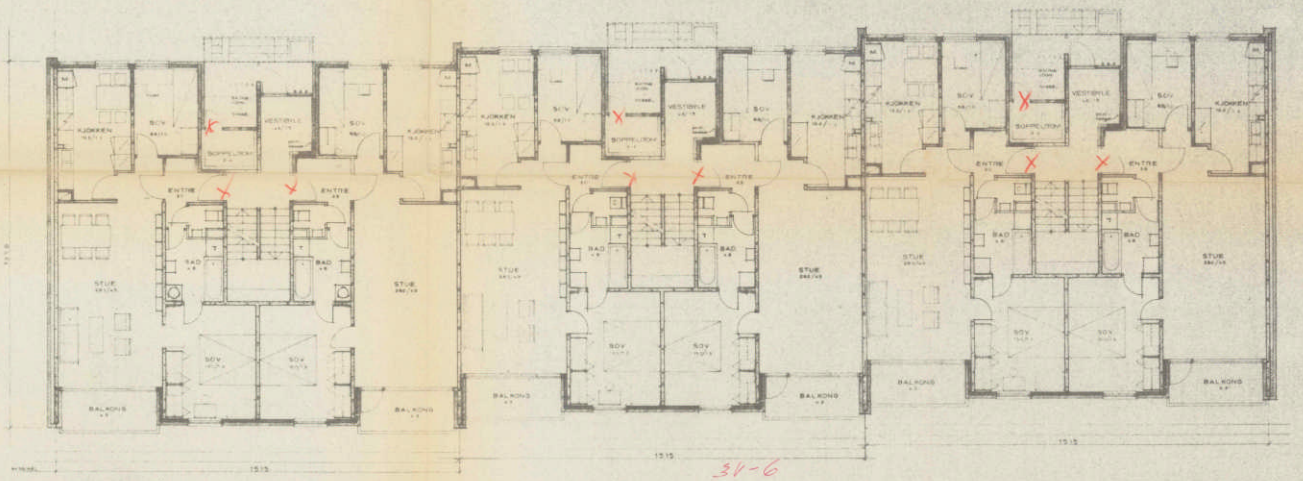
Protokollvitne 1
Navn: Adnan Abbas/s/

Protokollvitne 2
Navn: Hermann Gudesen/s/

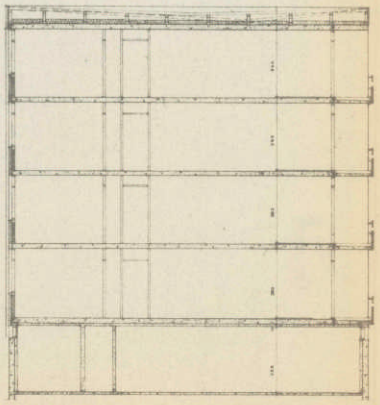
Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Thomas Blichfeldt	Lutvannsveien 42	2024-2026
Nestleder	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsveien 20	2023-2025
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7, 1528 Moss	2024-2026
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsveien 24	2023-2025
Styremedlem	Herman Gudesen	Lutvannsveien 20	2024-2025

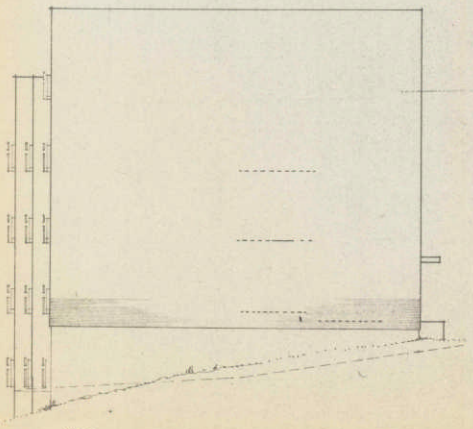
B



1. ETASJE



SNITT



ØST

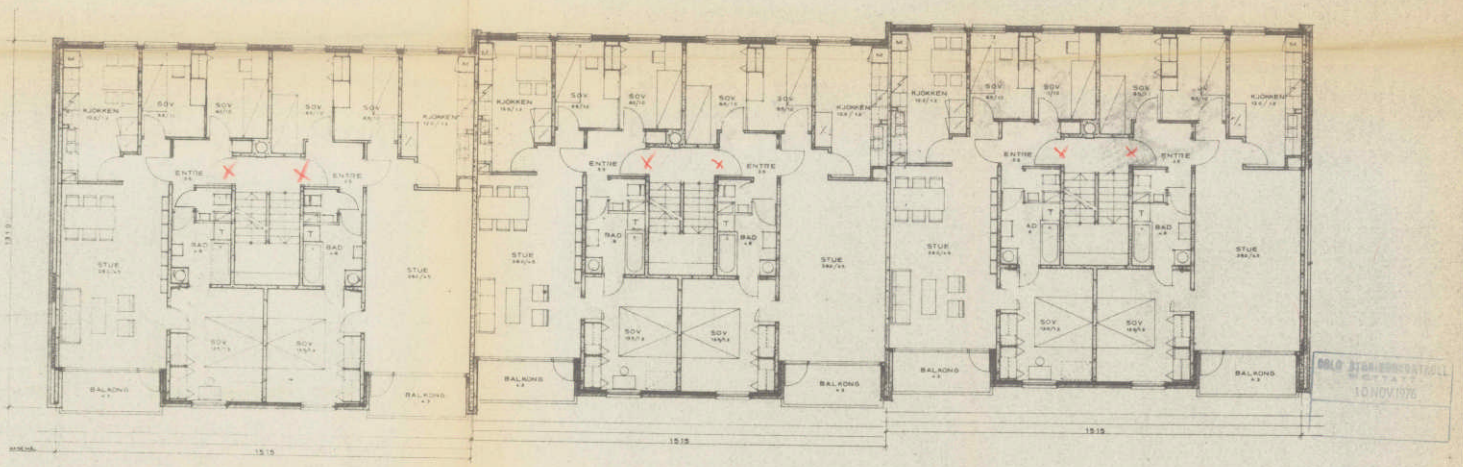
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1972

6

REV. 10-7-72

HAUKÅSEN FELT „B" B	DATO 4-1-71
	SAK 65250-0
1. ETASJE + SNITT OG GAVLFASADE	BL. NR. 1-11
	MÅL 1:100
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 59 50	SIGN.

B3



TYPISK ETASJEPLAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1972

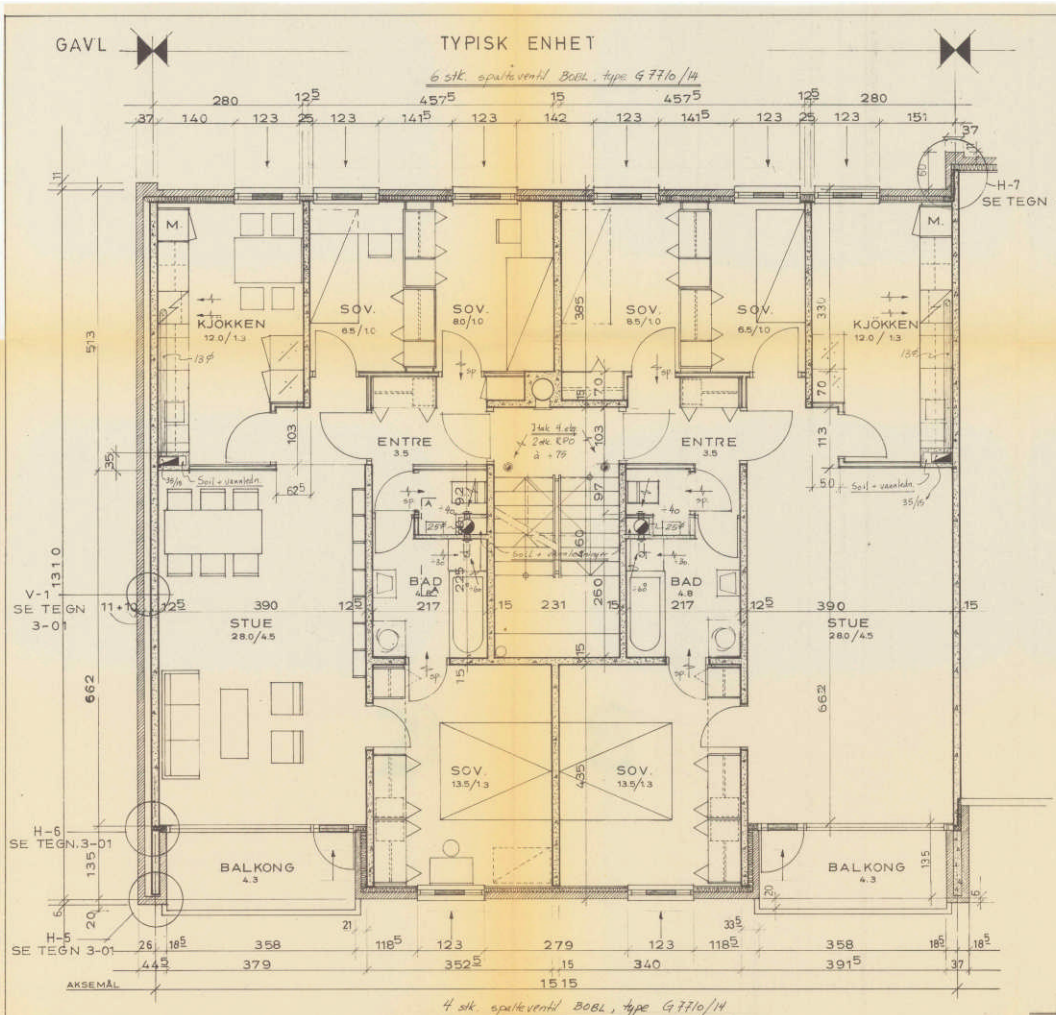
7

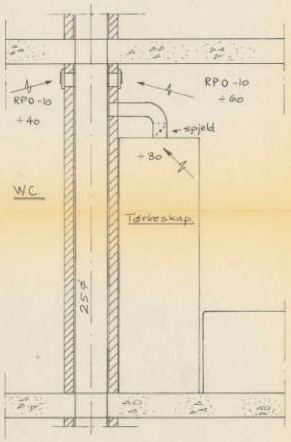
REV 10-7 -72

HAUKÅSEN FELT „B" B3	DATO: 4-1-71
	SAK: 65250-0
ETASJEPLAN	BL. NR.: 1-12
	MÅL: 1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 59 50

SIGN.





SNITT A-A
MÅL 1:20

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20DES1977

3

KORRIGERINGSTEKST	M.K.	DATO:
HAUKÅSEN FELT B Vent. anlegg 2., 3. og 4. etg.		

MÅL:	ANLEGG NR.	ANL. ING. J.O. GODKJ.
1:50	3095 - 185	DATO: 15.6.71.

ORAS
OSLO RØRLEGGERBEDRIFT I
VVS - SPRINKLER - TLF. 231380

ETASJEPLAN

KORR: STØPT VEGG BAD 19-4-71

HAUKÅSEN FELT B.	DATO 22-3-71 SAK 65250-0
TYPISK ENHET GAVL DETALJ ETASJEPLAN	BL. NR.: 2-03 MÅL 1:50
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 425950	SIGN.

side 1 av 5 sider

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

29.MAJ 84 025858

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 142	Bnr. 40	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Haukåsen Borettslag III under avvikling			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene ~~og loft~~, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Bygningene har ikke loft.			

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN RØNNEBERG
ADVOKAT

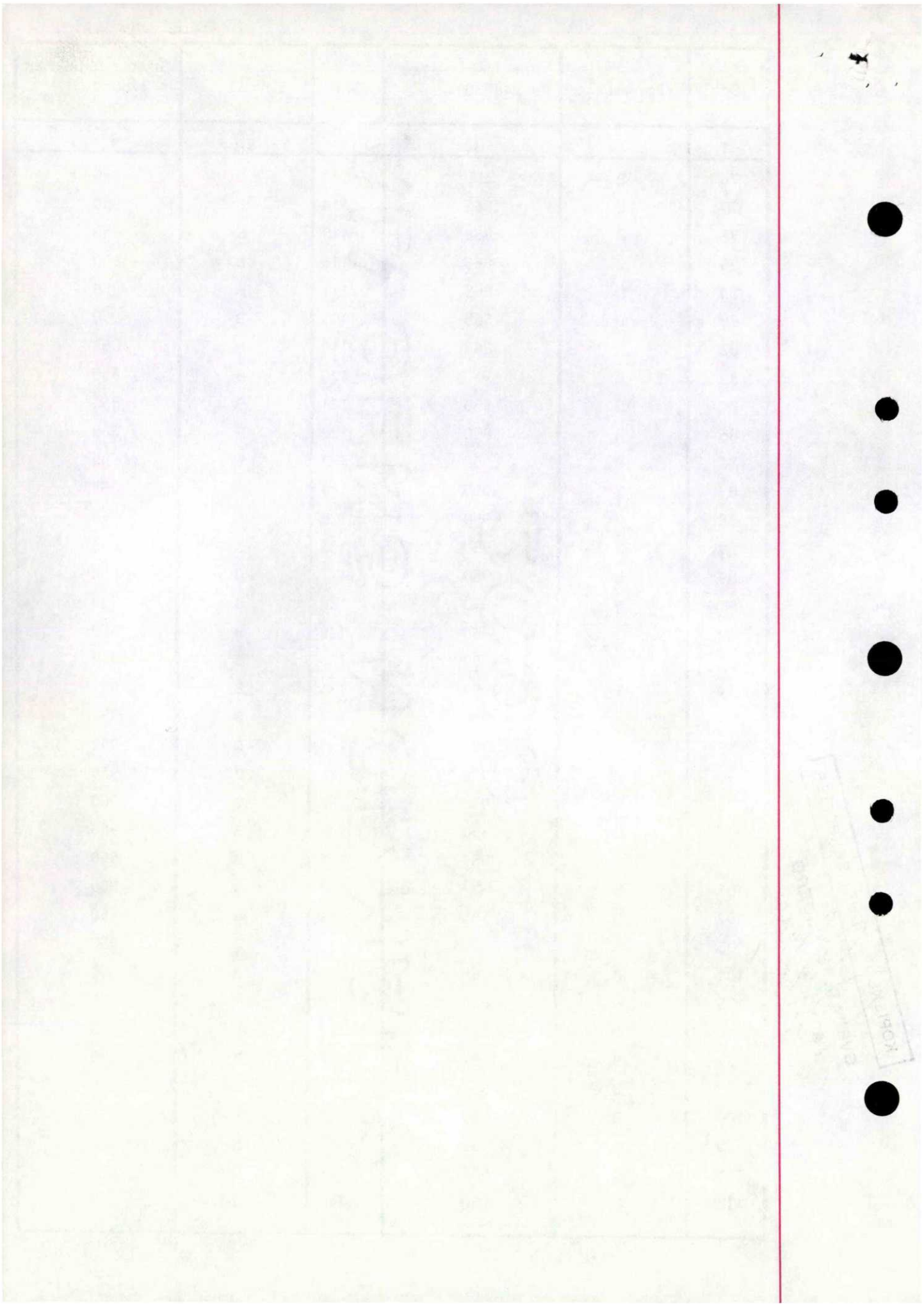
Nr.3034 Forlag. Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080
1	2	3	1	2	3
1	G	45300	39	B	950
2	B	655	40	B	950
3	B	655	41	B	950
4	B	655	42	B	950
5	B	655	43	B	950
6	B	865	44	B	950
7	B	865	45	B	950
8	B	865	46	B	950
9	B	865	47	B	950
10	B	865	47	B	950
11	B	865	48	B	655
12	B	950	49	B	865
13	B	950	50	B	865
14	B	950	51	B	865
15	B	950	52	B	865
16	B	950	53	B	865
17	B	950	54	B	865
18	B	950	55	B	950
19	B	950	56	B	950
20	B	950	57	B	950
21	B	950	58	B	950
22	B	950	59	B	950
23	B	950	60	B	950
24	B	950	61	B	950
25	B	950	62	B	950
26	B	950	63	B	950
27	B	950	64	B	950
28	B	950	65	B	950
29	B	950	66	B	950
30	B	655	67	B	950
31	B	655	68	B	950
32	B	865	69	B	950
33	B	865	70	B	950
34	B	865	71	B	950
35	B	865	72	B	950
36	B	950	73	B	655
37	B	950	74	B	655
38	B	950	75	B	655

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN E. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080
1	2	3	1	2	3
76	B	655	113	B	950
77	B	865	114	B	950
78	B	865	115	B	950
79	B	865	116	B	950
80	B	865	117	B	950
81	B	865	118	B	950
82	B	865	119	B	655
83	B	950	120	B	655
84	B	950	121	B	865
85	B	950	122	B	865
86	B	950	123	B	865
87	B	950	124	B	865
88	B	950	125	B	865
89	B	950	126	B	865
90	B	950	127	B	950
91	B	950	128	B	950
92	B	950	129	B	950
93	B	950	130	B	950
94	B	950	131	B	950
95	B	950	132	B	950
96	B	950	133	B	950
97	B	950	134	B	950
98	B	950	135	B	950
99	B	950	136	B	950
100	B	950	137	B	950
101	B	655	138	B	950
102	B	655	139	B	950
103	B	865	140	B	950
104	B	865	141	B	950
105	B	865	142	B	950
106	B	865	143	B	950
107	B	950	144	B	950
108	B	950	145	B	655
109	B	950	146	B	655
110	B	950	147	B	655
111	B	950	148	B	655
112	B	950	149	B	865

KOPIEMS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN E. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.



Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080
1	2	3	1	2	3
150	B	865	187	B	950
151	B	865	188	B	950
152	B	865	189	B	950
153	B	865	190	B	950
154	B	865	191	B	950
155	B	950	192	B	950
156	B	950	193	B	950
157	B	950	194	B	950
158	B	950	195	B	950
159	B	950	196	B	950
160	B	950	197	B	950
161	B	950	198	B	950
162	B	950	199	B	950
163	B	950	200	B	655
164	B	950	201	B	655
165	B	950	202	B	655
166	B	950	203	B	655
167	B	950	204	B	865
168	B	950	205	B	865
169	B	950	206	B	865
170	B	950	207	B	865
171	B	950	208	B	865
172	B	950	209	B	865
173	B	655	210	B	950
174	B	655	211	B	950
175	B	655	212	B	950
176	B	865	213	B	950
177	B	865	214	B	950
178	B	865	215	B	950
179	B	865	216	B	950
180	B	865	217	B	950
181	B	865	218	B	950
182	B	950	219	B	950
183	B	950	220	B	950
184	B	950	221	B	950
185	B	950	222	B	950
186	B	950	223	B	950

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
AUTORISERT M.N.A.

Fordelingsliste side 5 av 5 sider

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 248080	
1	2	3	-
224	B	950	
225	B	950	
226	B	950	
227	B	950	
Sum teller skal stemme med nevner		248080	

Ad kolonne 2(formål):B=boligseksjon,G=garasjeseksjon,N=næringsseksjon
SB=samleseksjon boliger,SN=samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr.§5 nr.4) :Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner

Dato

Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Haukåsen Borettslag III under avvikling

Frank Ellingsen

Anders W.Reichborn

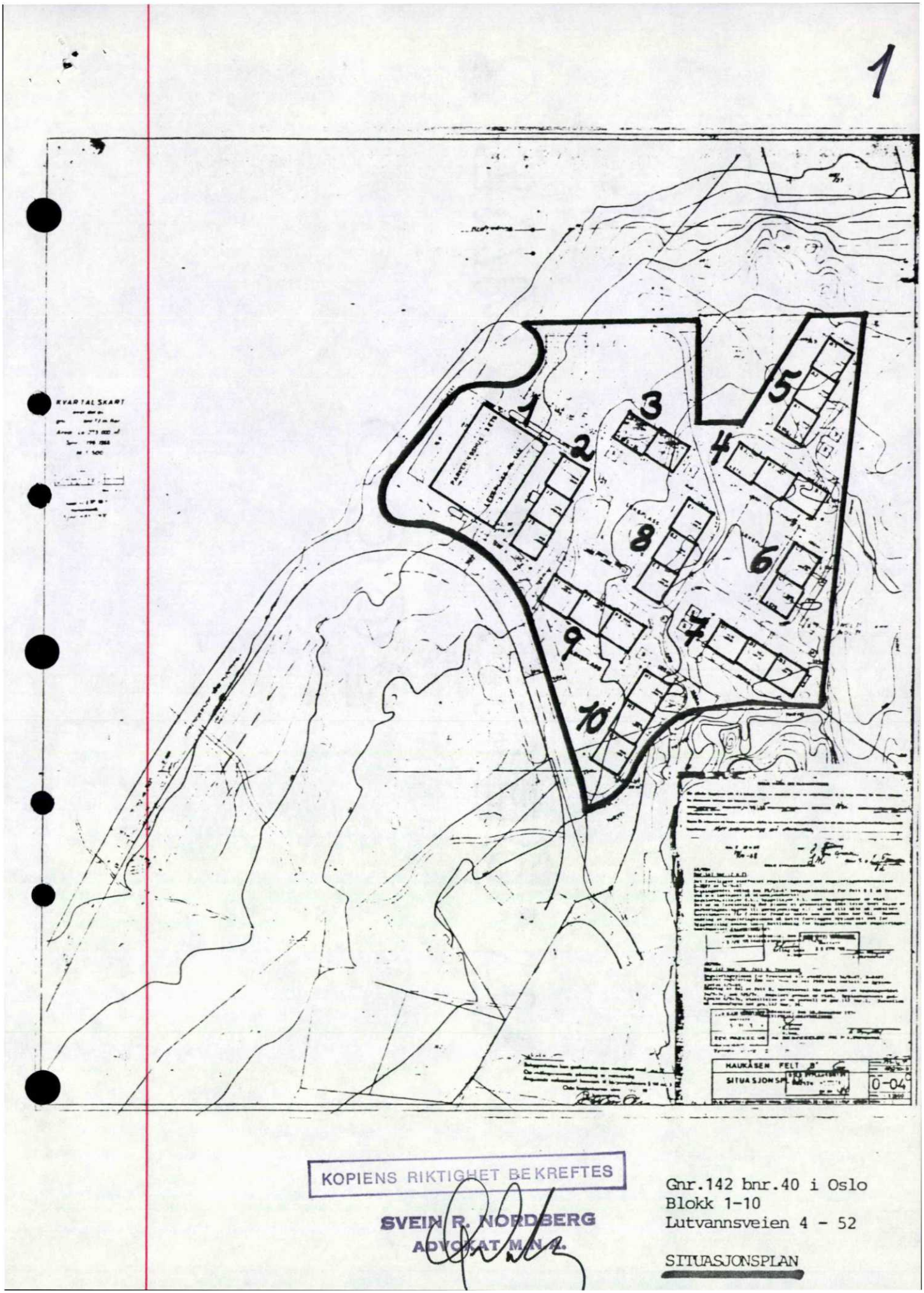
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
advokat Svein R.Nordberg	P.boks 45,Linderud,Oslo 5	64.61.20

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

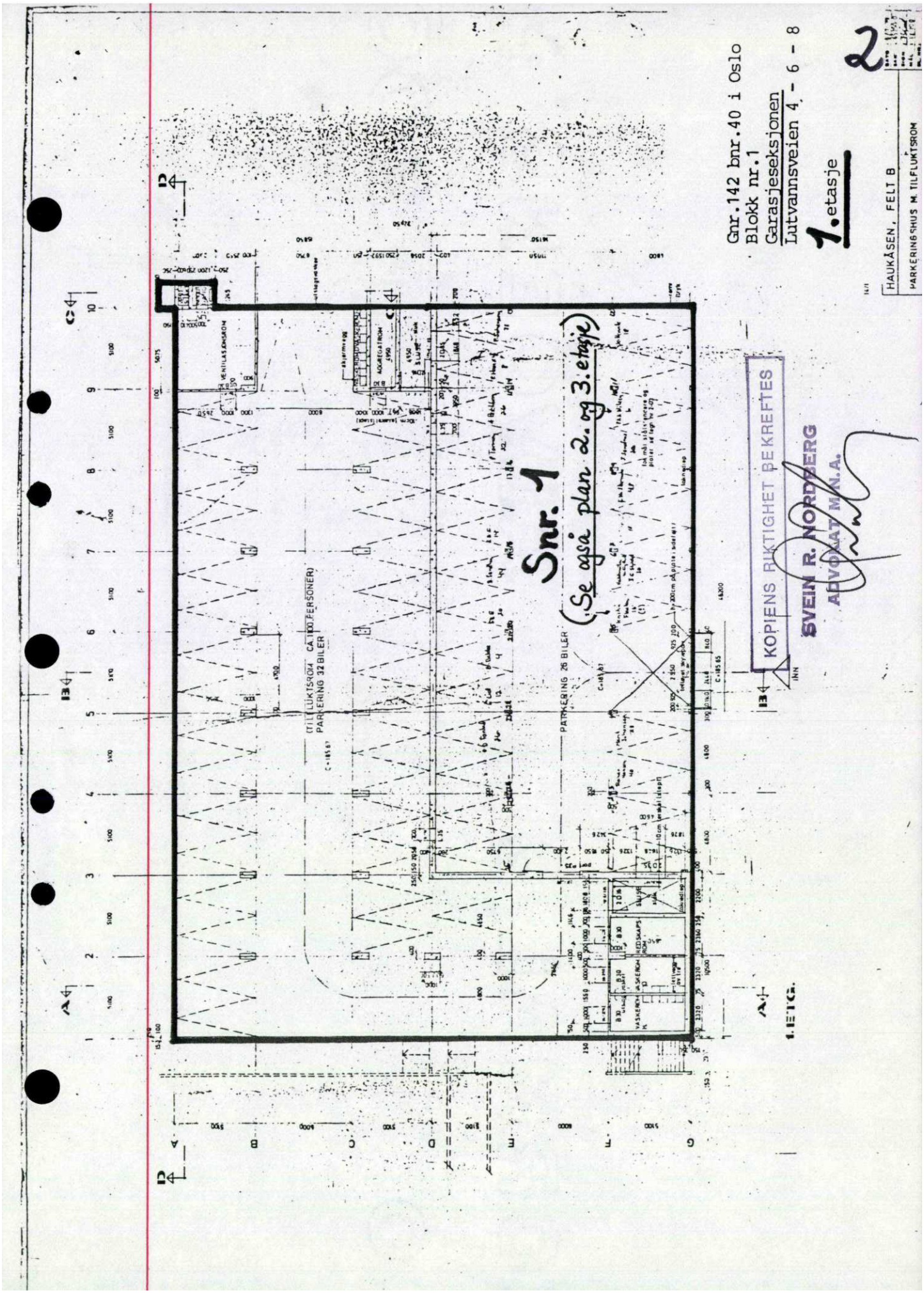
1

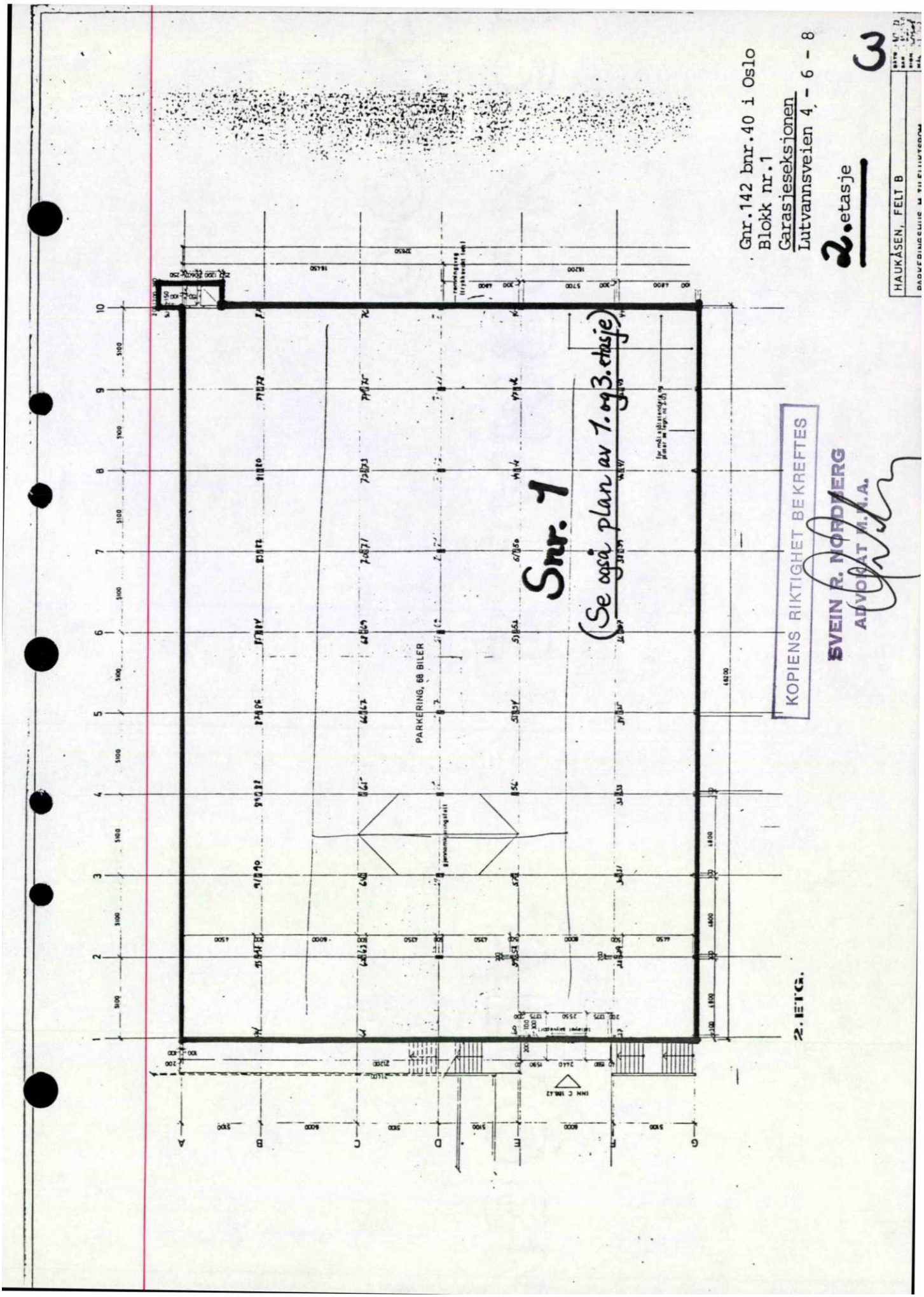


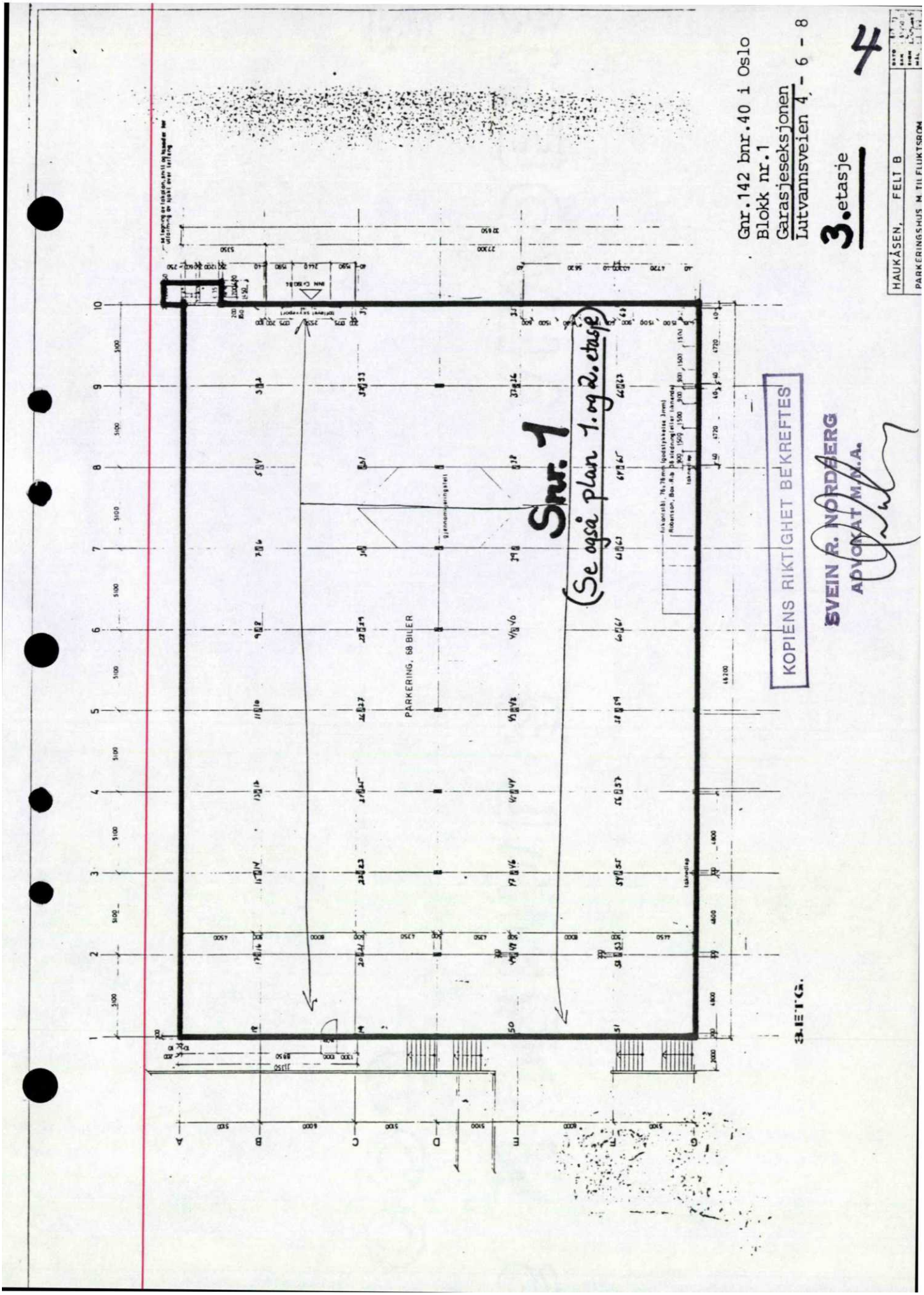
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT MNA.

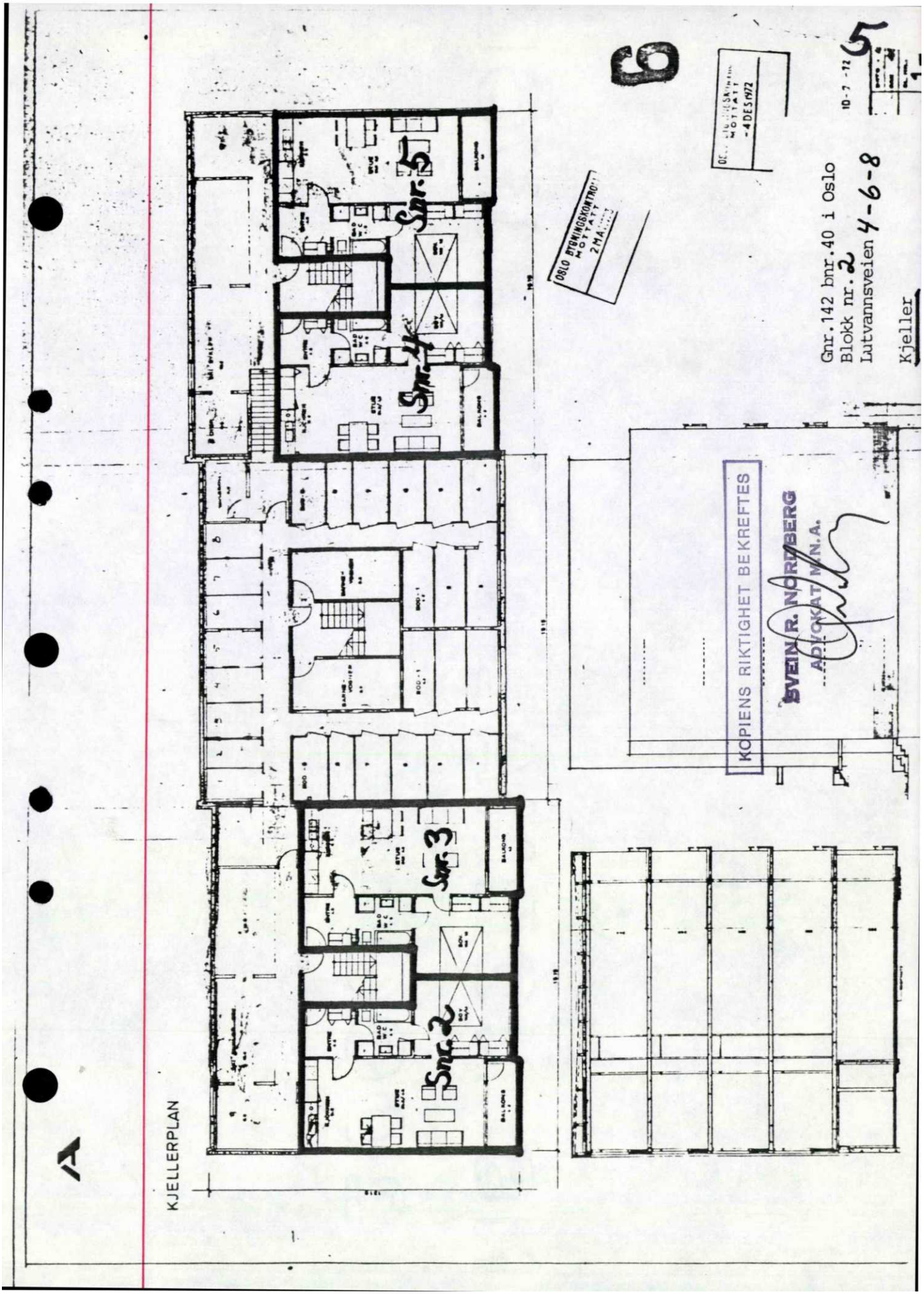
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk 1-10
Lutvannsveien 4 - 52

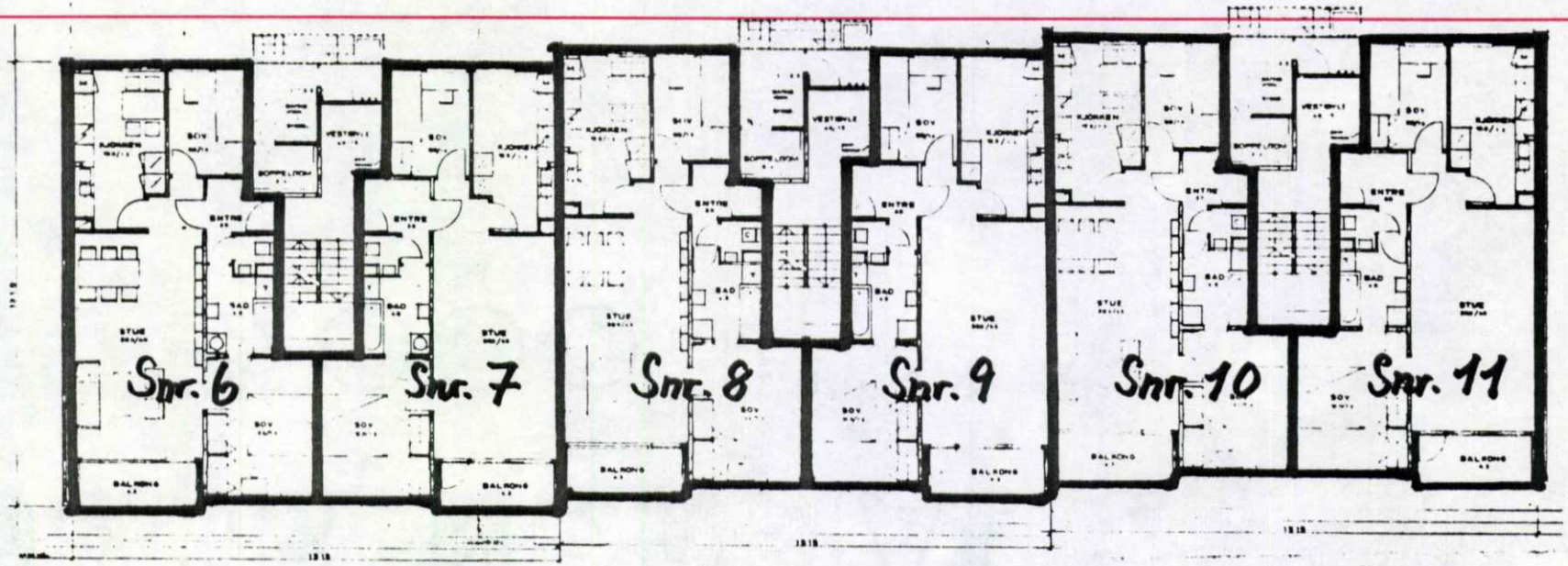
SITUASJONSPLAN


Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.1
Garasjeseksjonen
Lutvannsveien 4 - 6 - 8
1.etasje
2
HAUKÅSEN, FELT B
PARKERINGSHUS M. TILFLUKTSROM
Snr. 1
(Se også plan 2. og 3. etasje)
PARKERING 26 BILER
(TILFLUKTSROM CA 100 PERSONER)
PARKERING 32 BILER
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ARKITEKT M.N.A.

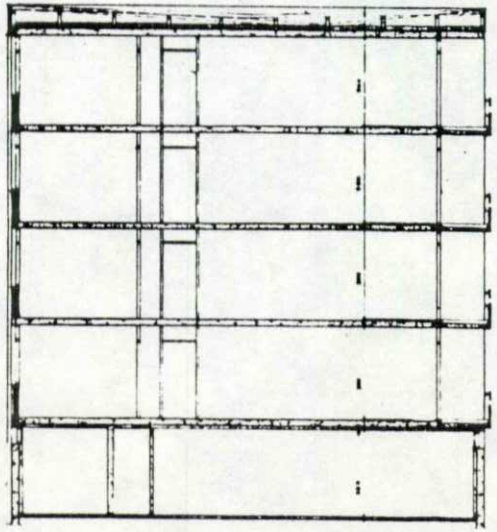

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.1
Garasjeseksjonen
Lutvannsveien 4 - 6 - 8
2.etasje
3
HAUKÅSEN, FELT B
Snr. 1
(Se også plan av 1.og3.etasje)
PARKERING, 68 BILER
2. ETG.
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.


Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.1
Garasjeseksjonen
Lutvannsveien 4 - 6 - 8
3.etasje
4
HAUKÅSEN, FELT B
PARKERINGSHUS M. TILFLUKTSROM
Snr. 1
(Se også plan 1. og 2. etasje)
PARKERING, 68 BILER
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.


KJELLERPLAN
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 2
Lutvannsveien 4-6-8
Kjeller
Snr. 5
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
2 MAI
-4 DES 1972
10-7-72
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.



1. ETASJE





OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
2 MAI 1977

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

OSLO ... POLL
DES. 1972

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 2
Lutvannsveien 4-6-8

1.etasje

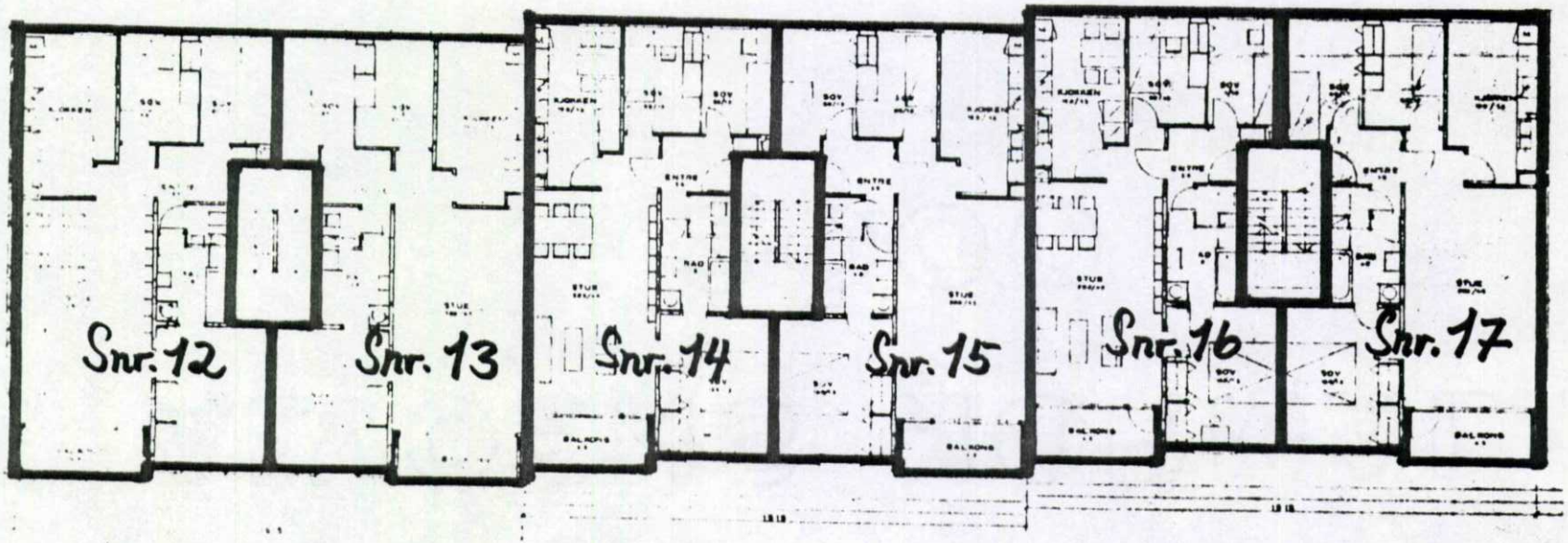
5

1-01

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

H



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 2
Lutvannsveien 4-6-8

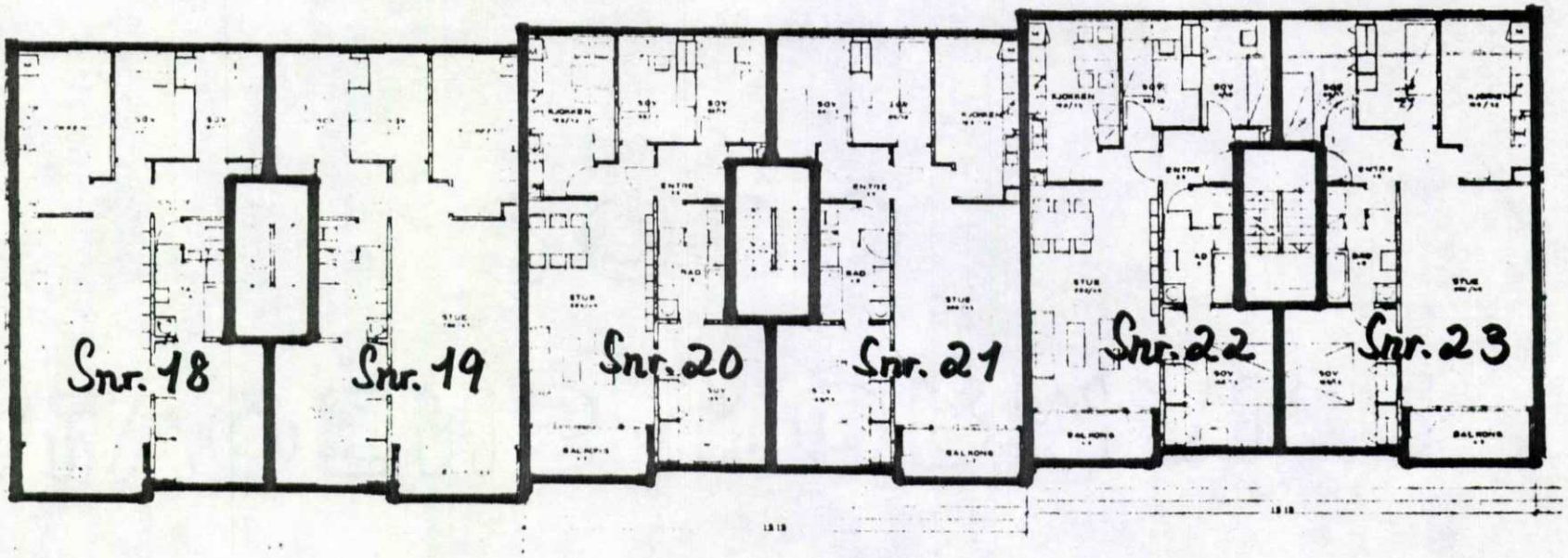
2. etasje

11

1-72

1:100

Side 13 av 55



TYPISK ETASJE A1

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.2
Lutvannsveien 4-6-8

3.etasje

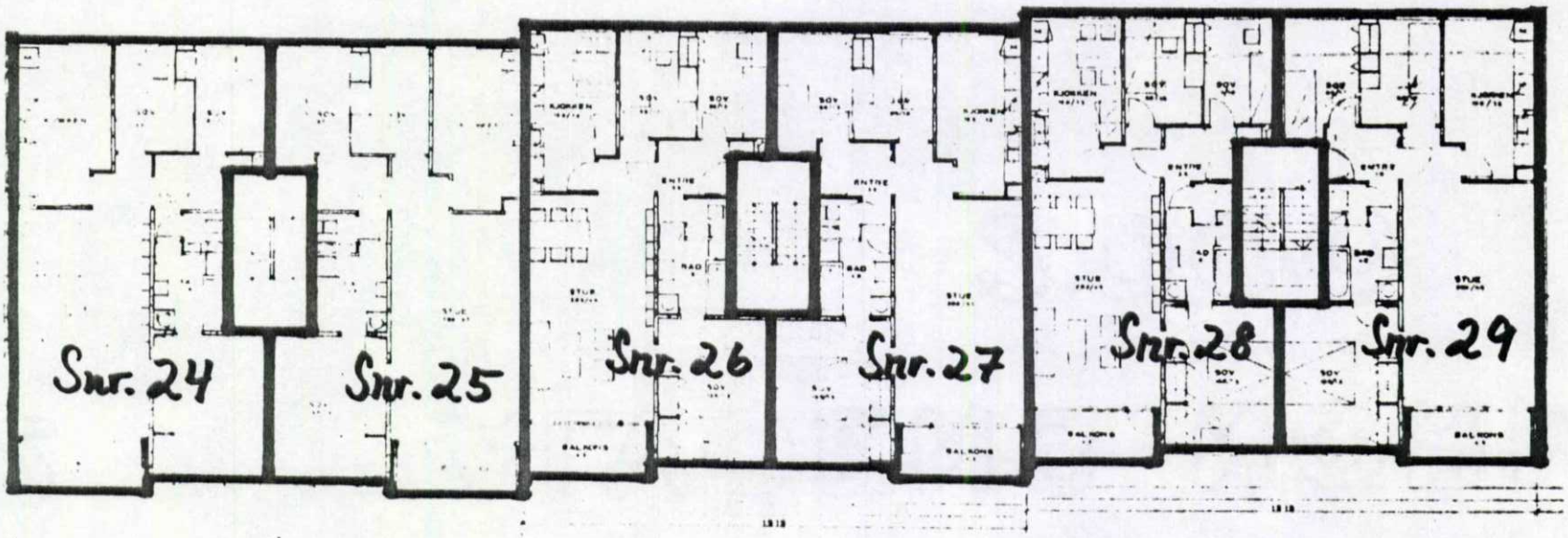
11

1-72

1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.F.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.2
Lutvannsveien 4-6-8
4.etasje

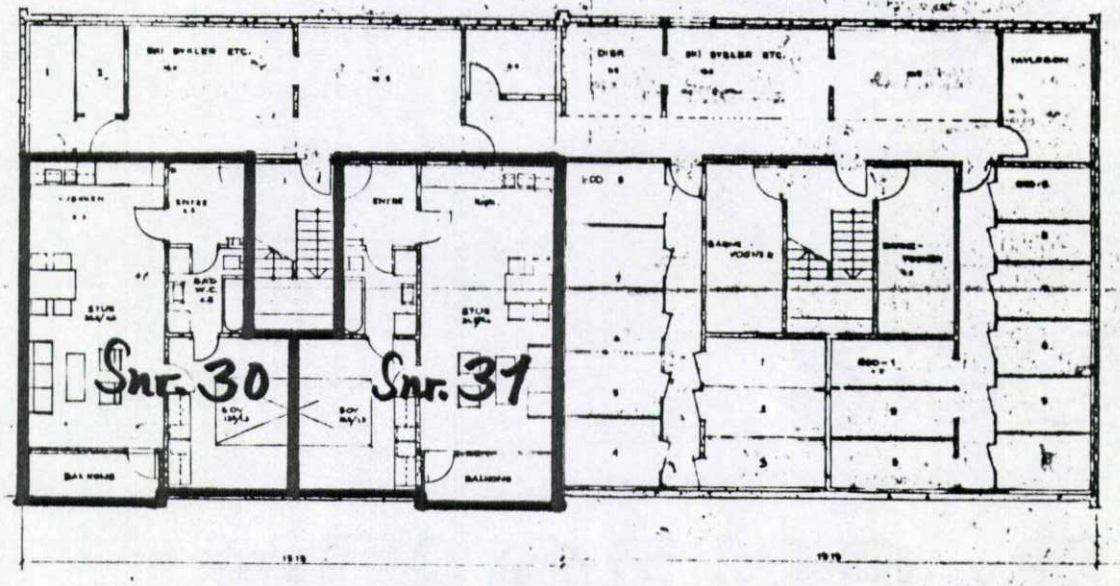
11
1-72

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT 23 · OSLO 1 · TLF

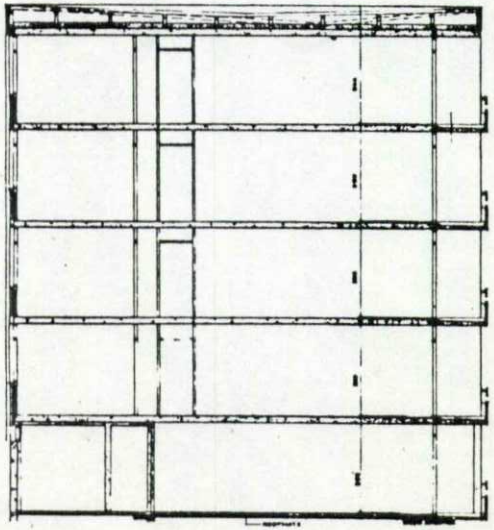
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G



KJELLER OG UNDERETASJE



SNITT

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

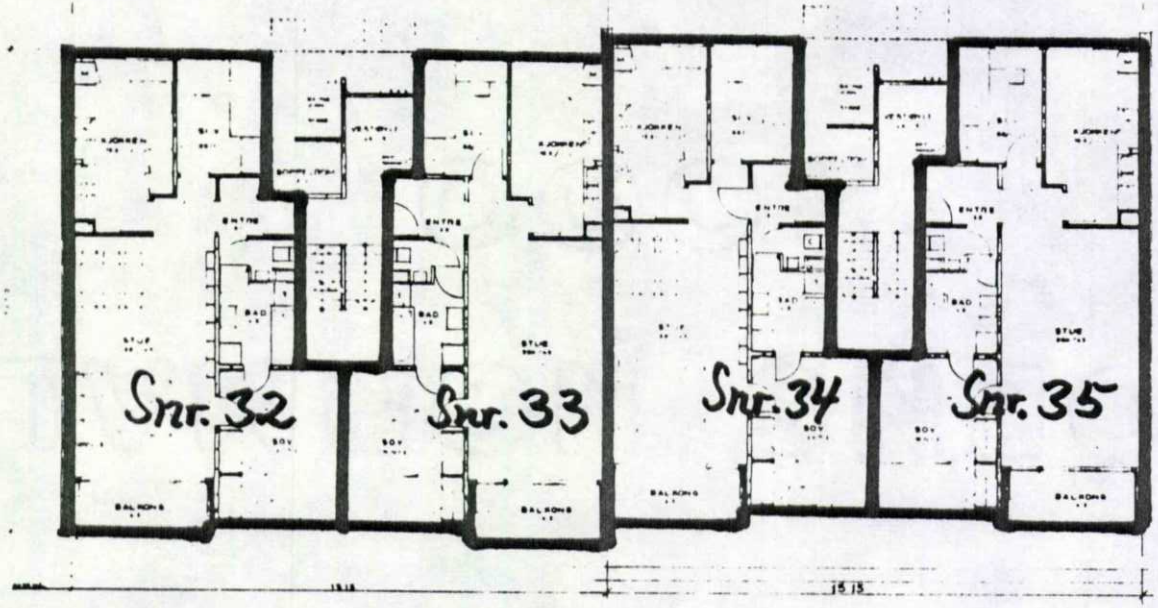
OSLO
27FEB

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.3
Lutvannsveien 10-12

Kjeller

4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



KONTROLL
S 1972

8

- HAUKÅSEN FELT „B"

ETAS

DATO 4-1-71
DAB 65250-0
DL NR 1-22
MÅL 1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 99 90

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

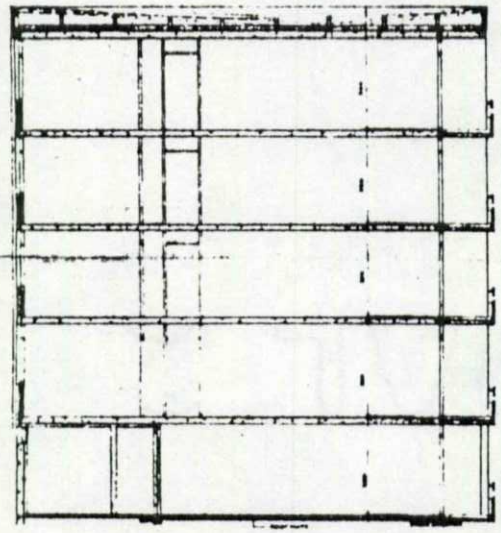
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.3
Lutvannsveien 10 - 12

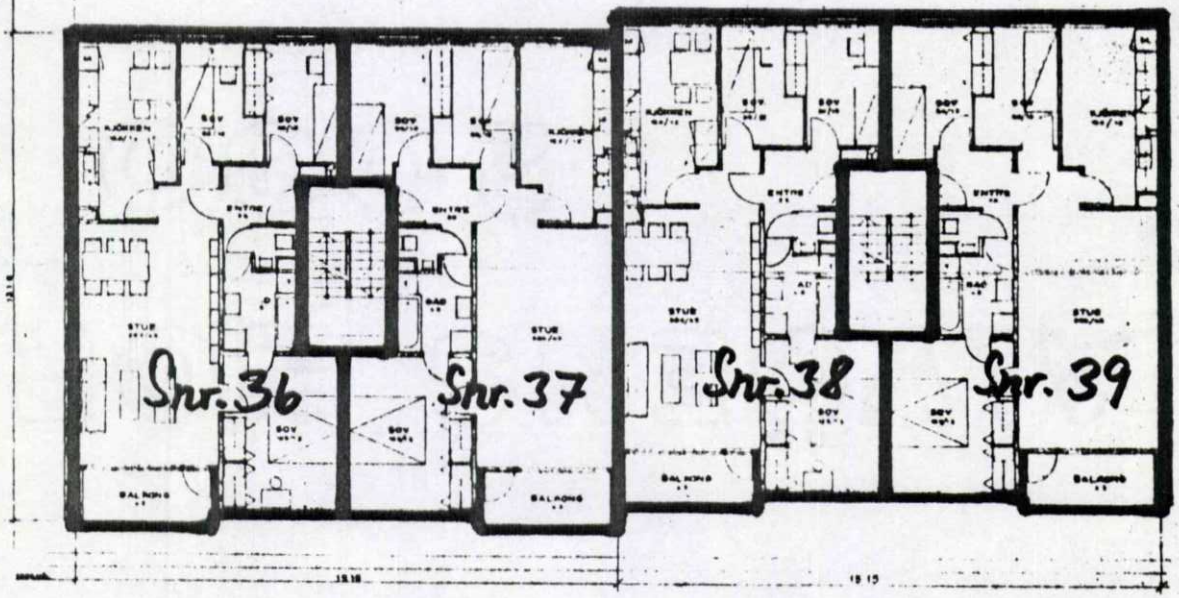
1.etasje

11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G





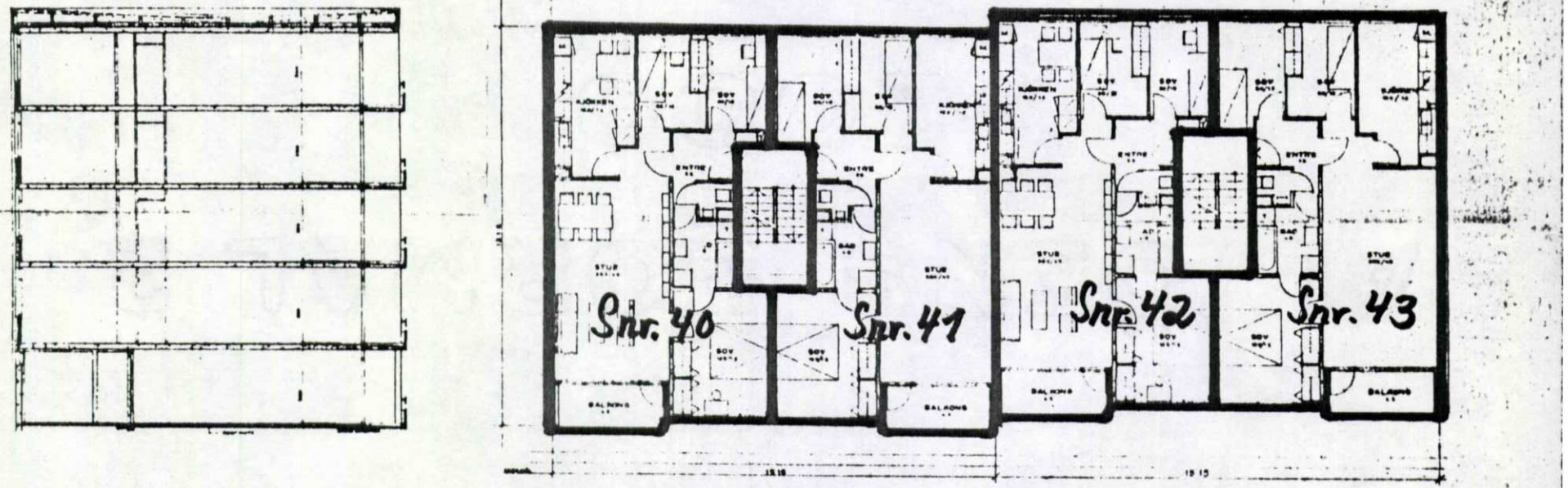
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.3
Lutvannsveien 10 -12

2.etasje

12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.3
Lutvannsveien 10 -12

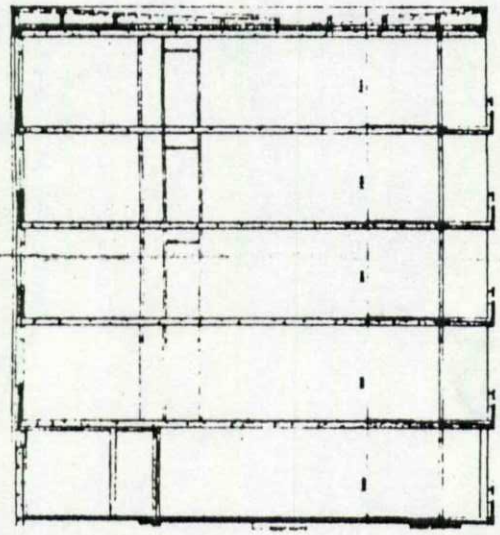
3.etasje

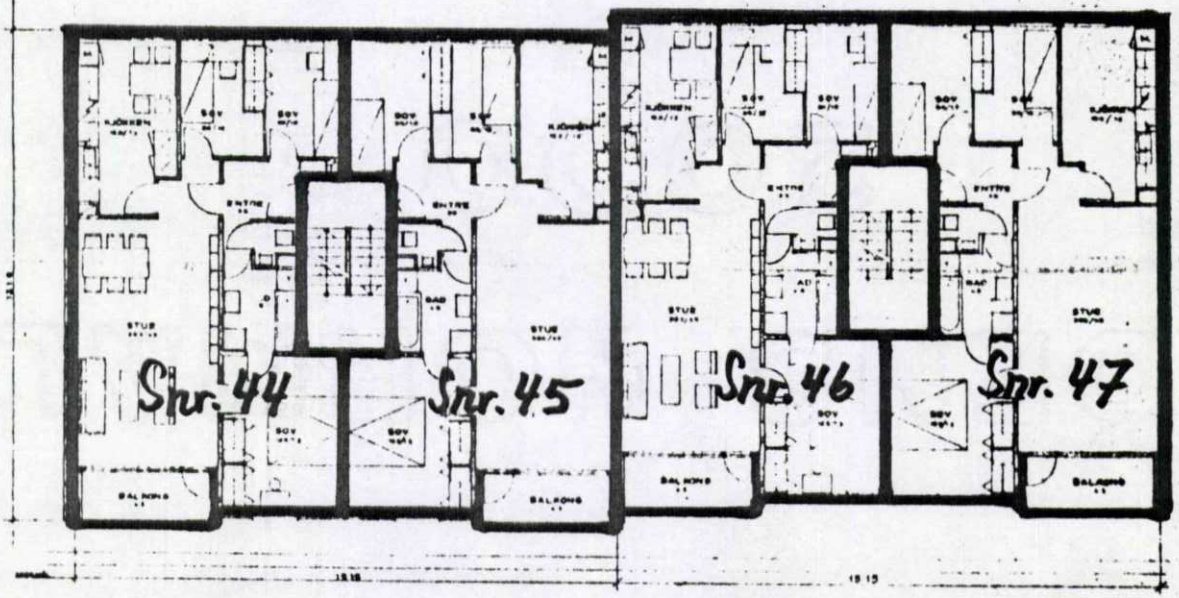
13

Side 19 av 55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G





KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

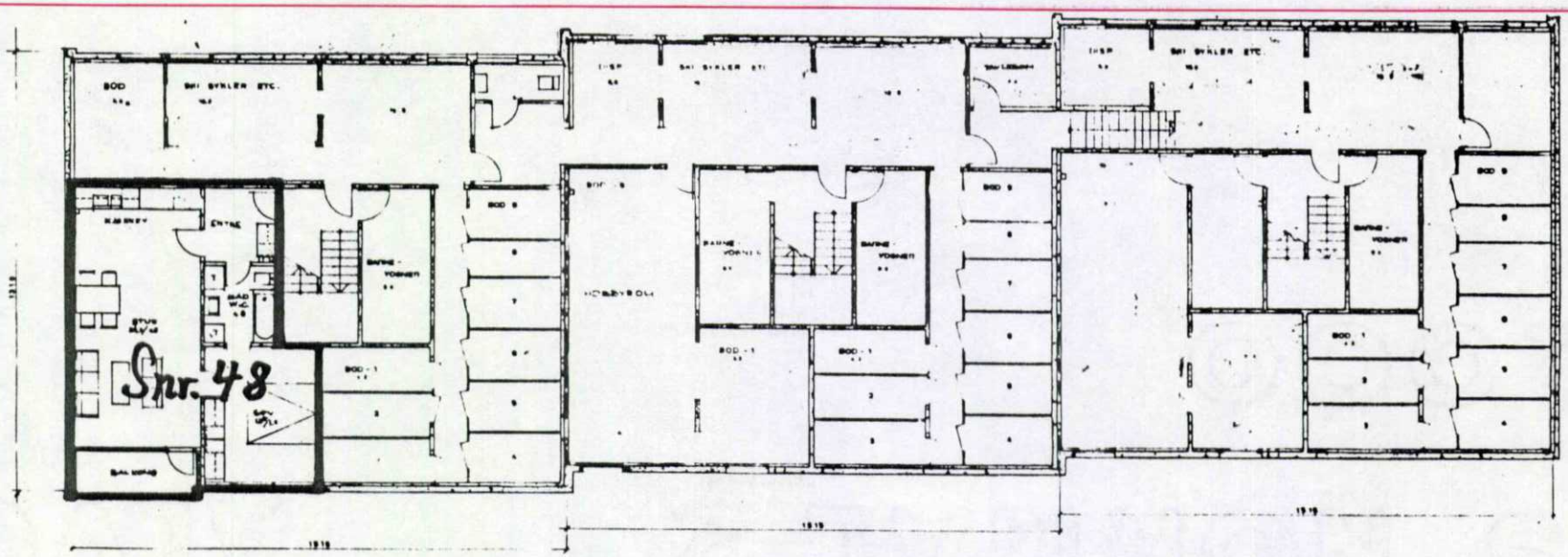
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.3
Lutvannsveien 10 - 12

4.etasje

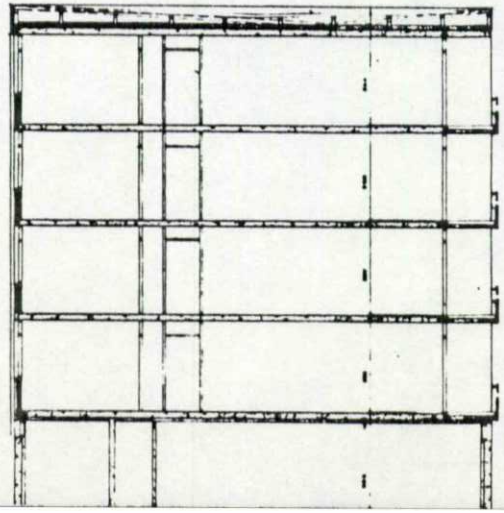
14

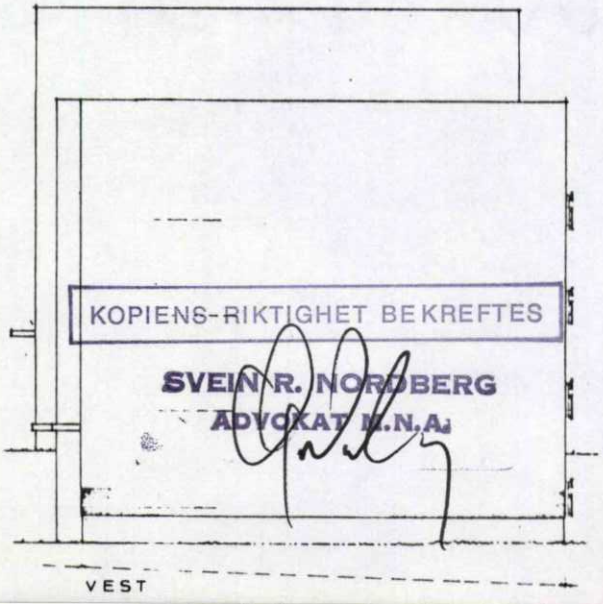
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

B



UNDERETASJE
KJELLERPLAN





VEST

KOPIENS-RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.



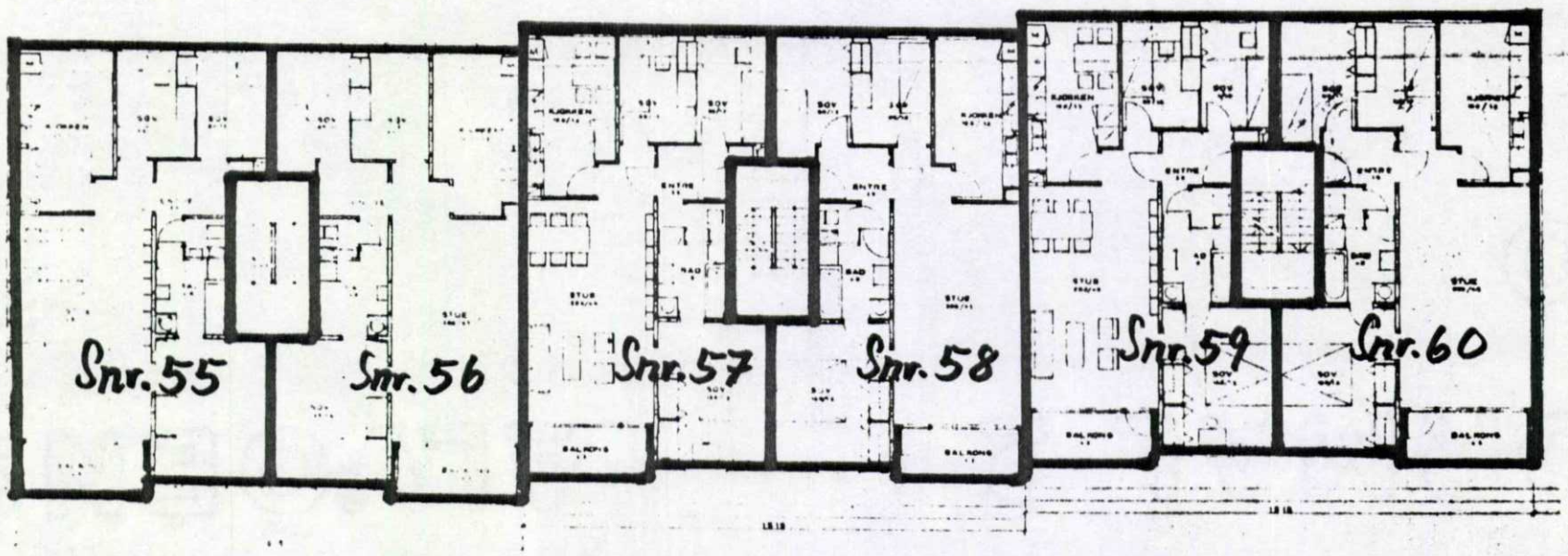
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 4
Lutvannsveien 14-16-18

Kjeller

REV. 11-7-72

15
5

Side 21 av 55



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 4
Lutvannsveien 14-16-18

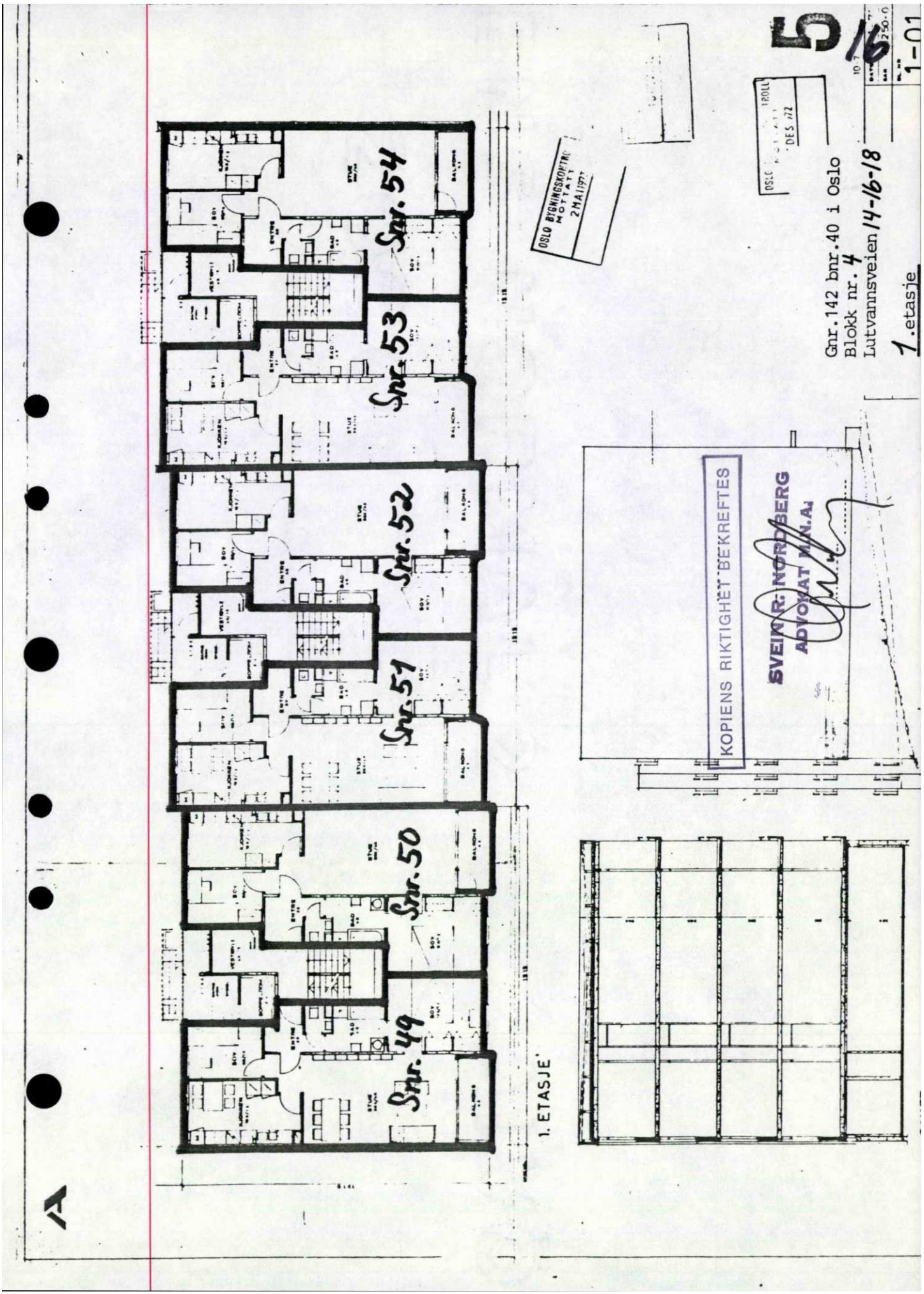
2.etasje

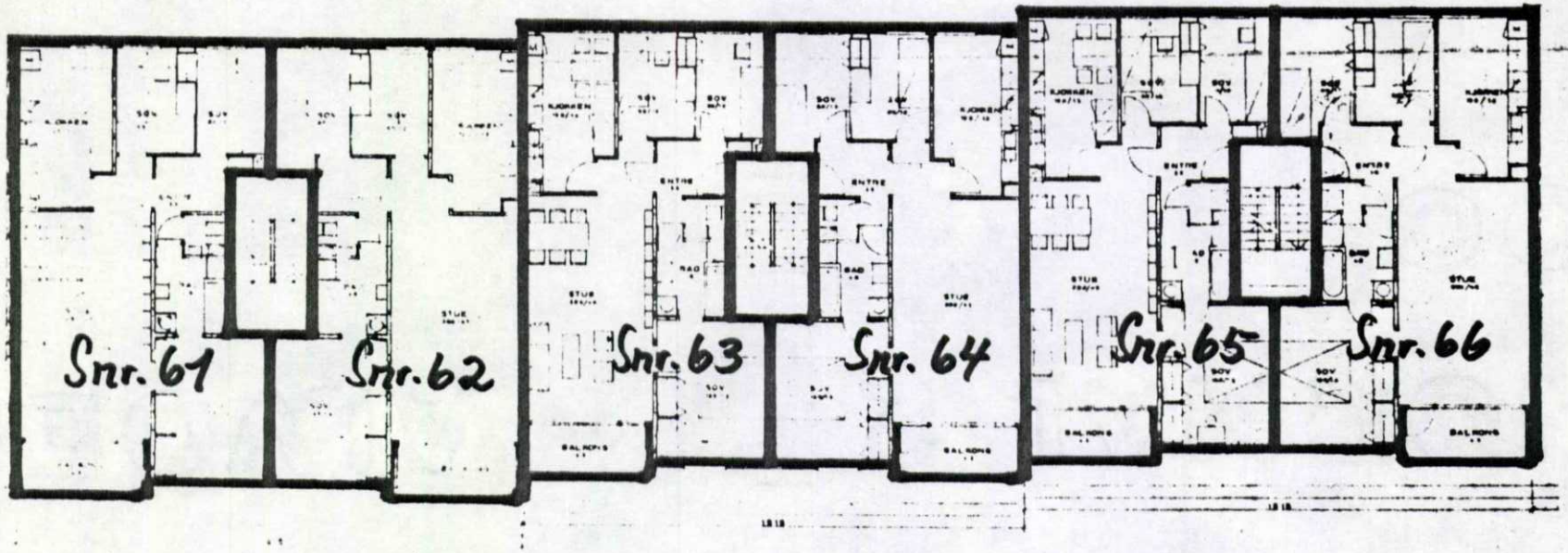
11

1-72

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41


Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 4
Lutvannsveien 14-16-18
1.etasje
OSLO BYGNINGSKONTOR MOTTATT 2 MAI 1977
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L
Snr. 54
Snr. 53
Snr. 52
Snr. 51
Snr. 50
Snr. 49
1. ETASJE



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 4
Lutvannsveien 14-16-18

3.etasje

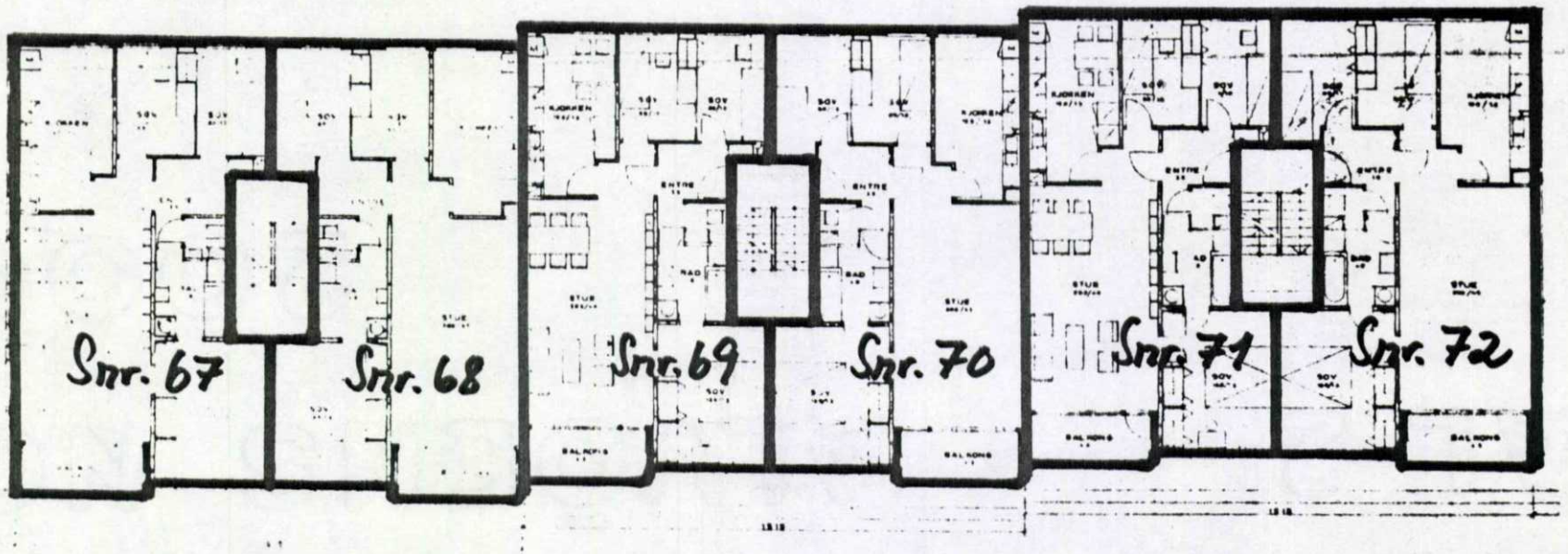
11

1-72

1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 4
Lutvannsveien 14-16-18
4.etasje

11 16

1-72

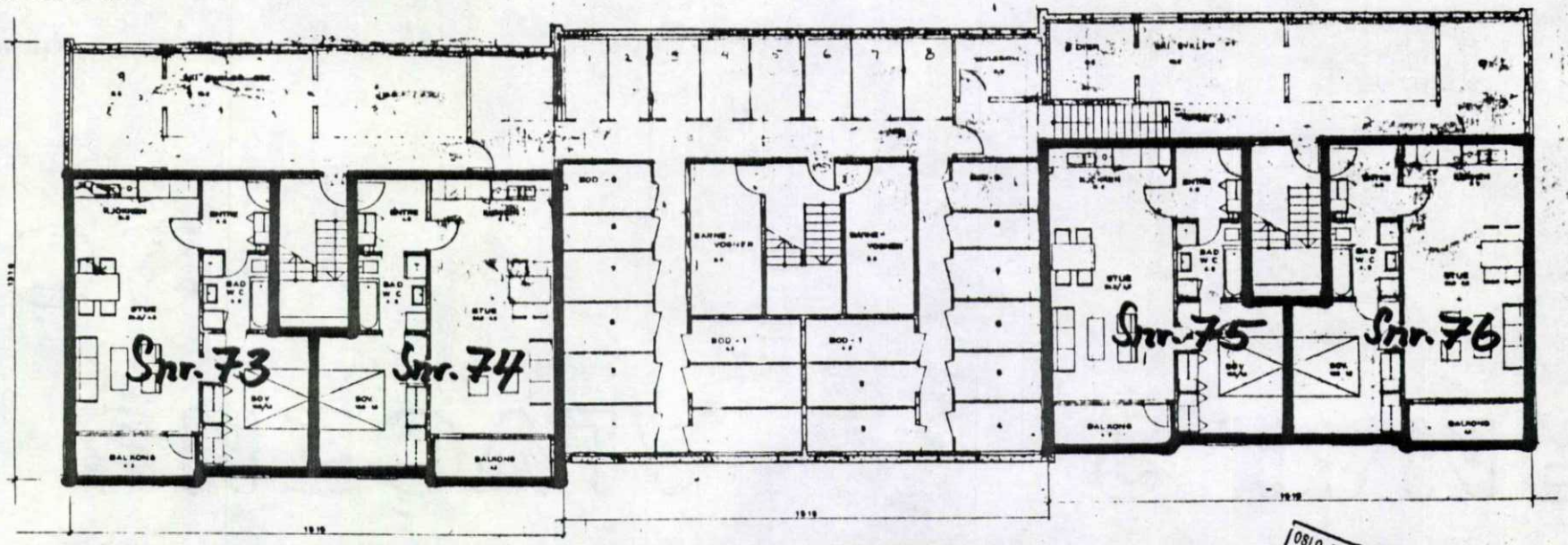
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF

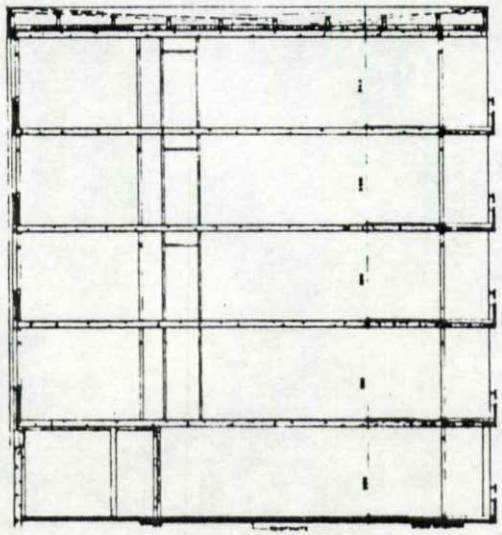
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

A

KJELLERPLAN







OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 MAI

6

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 DES 1972

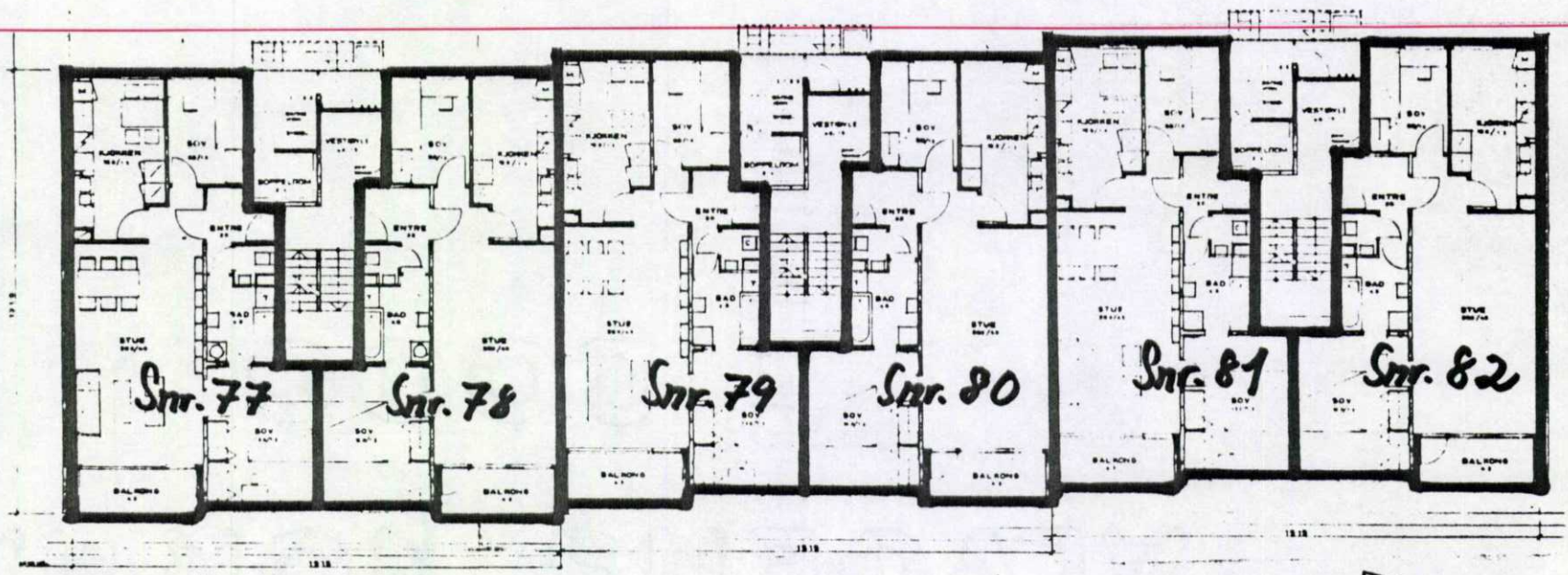
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.5
Lutvannsveien 20-22-24

Kjeller

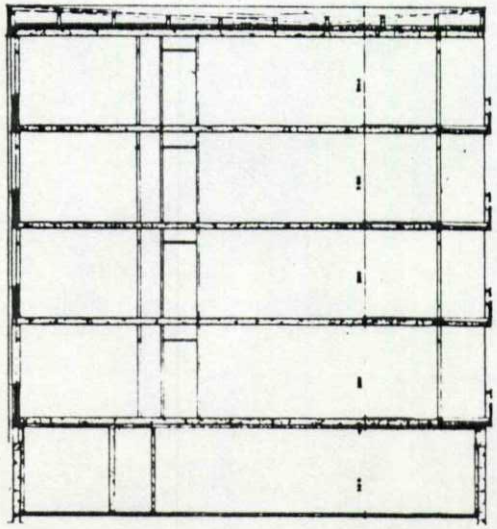
10-7-72

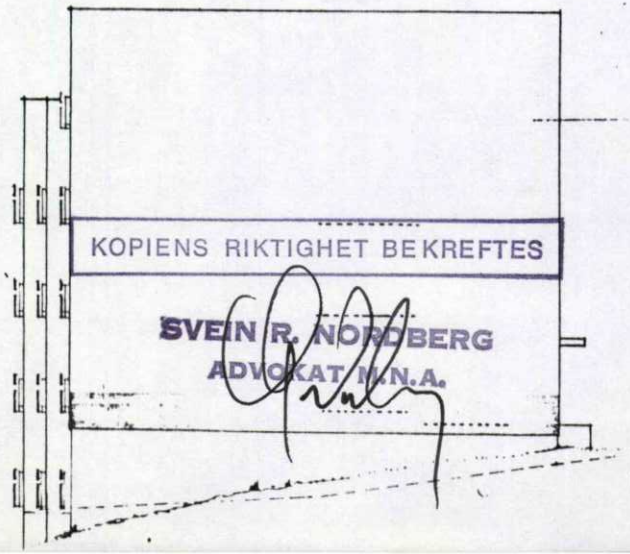
20

Side 26 av 55



1. ETASJE





OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
2 MAI 1977

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

OSLO [illegible] TROLL
DES 1972

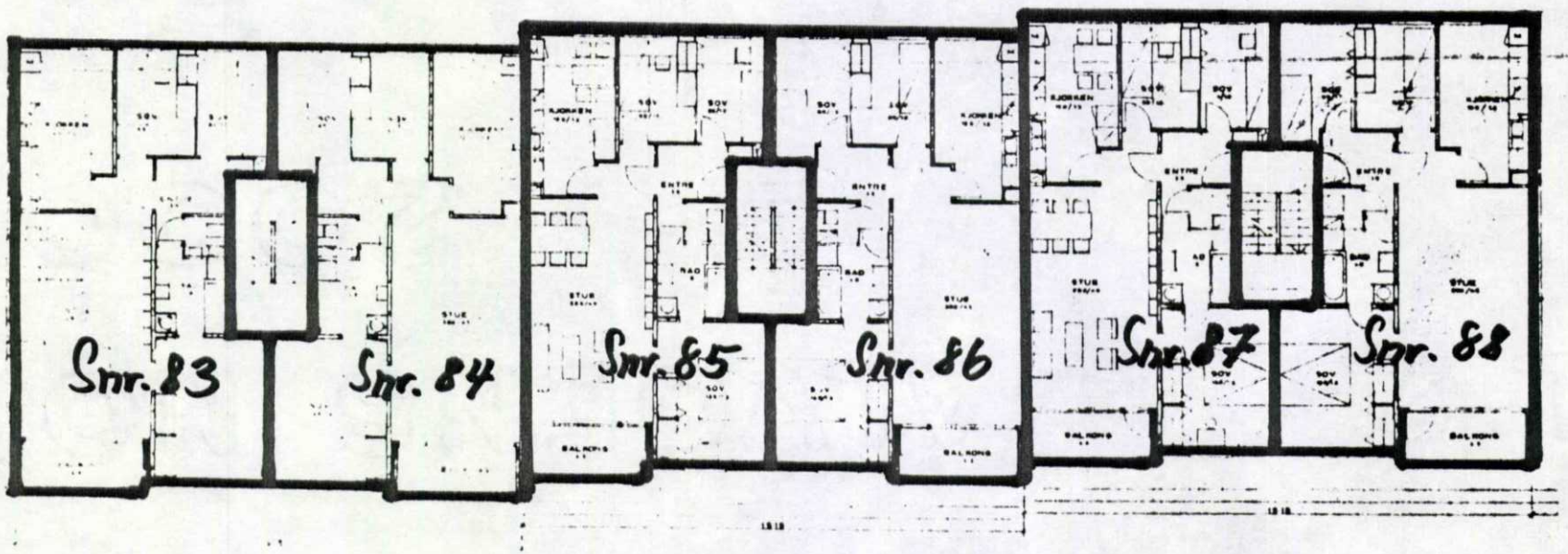
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 5
Lutvannsveien 20-22-24

1.etasje

5

1-01

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 5
Lutvannsveien 20-22-24

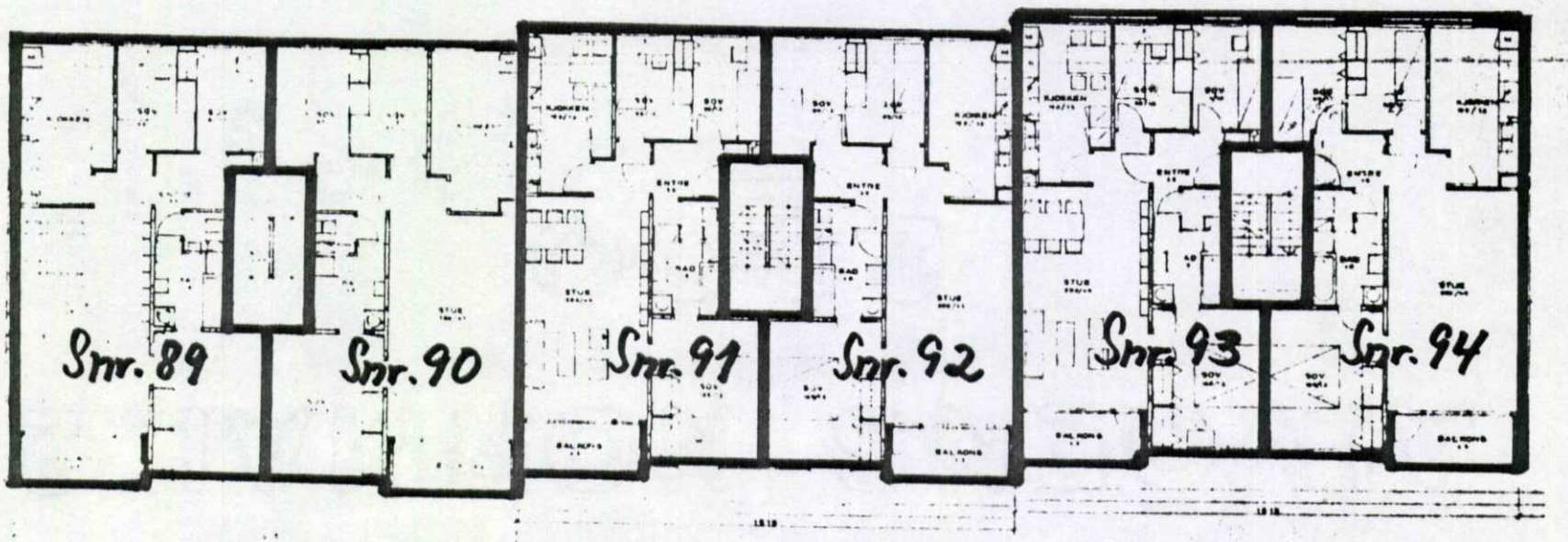
2.etasje

1122

1-72

1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 5
Lutvannsveien 20-22-24

3.etasje

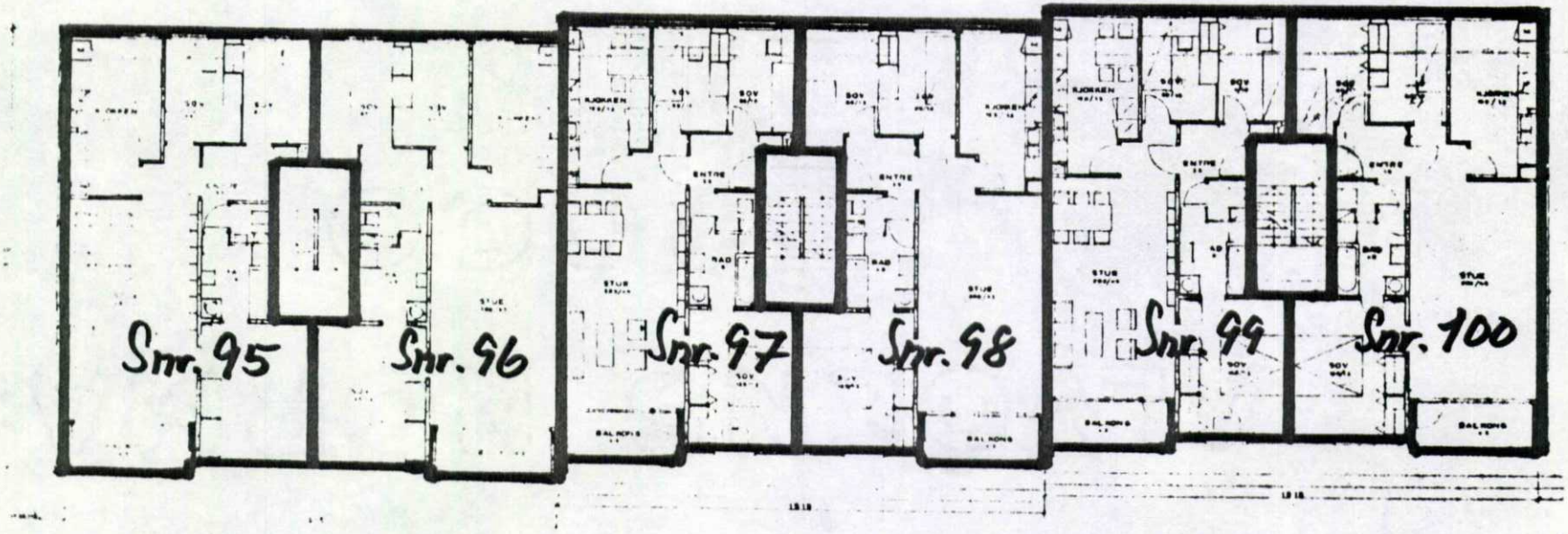
11 23

1-72

1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 5
Lutvannsveien 20-22-24

4.etasje

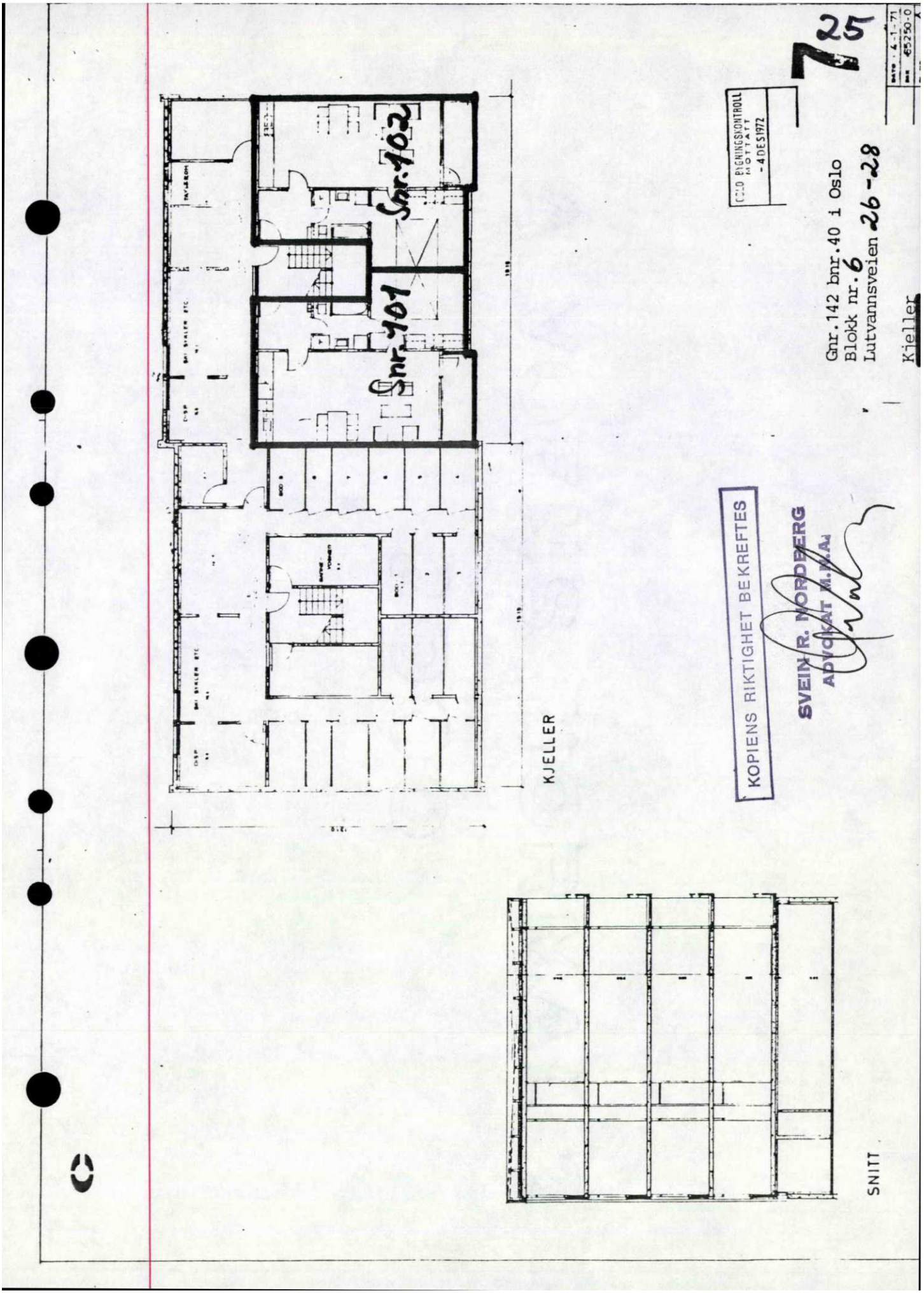
11 24

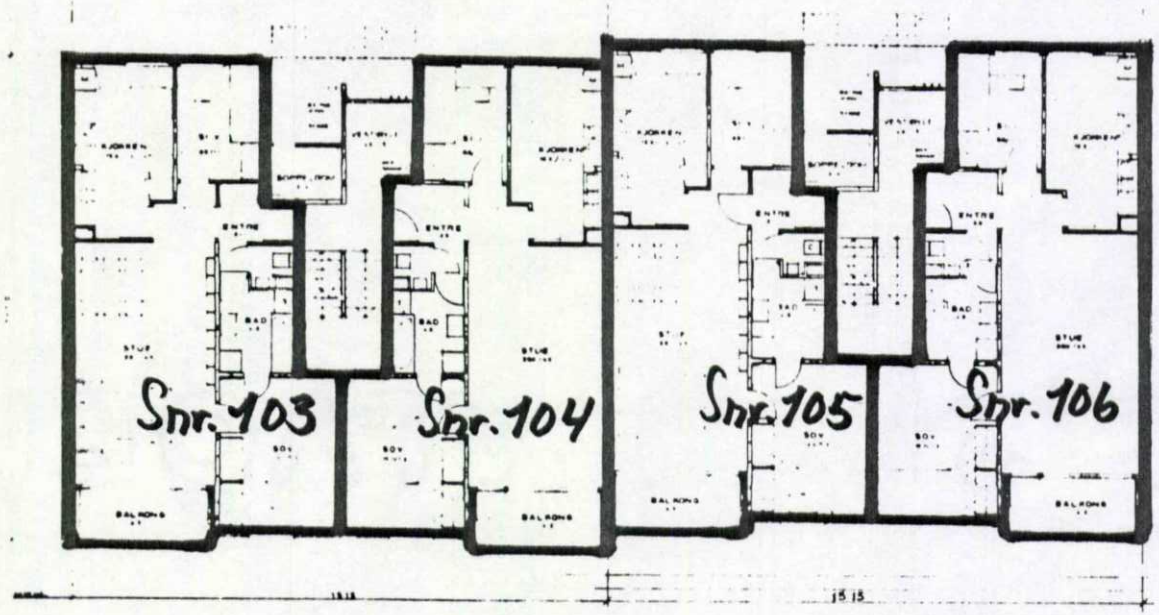
1-72

1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41


725
Snr.102
Snr.101
KJELLER
SNITT
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.6
Lutvannsveien 26-28
Kjeller
BYGNINGSKONTROLL
-4 DES 1972
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L.



KONTROLL
A I T
S 1972

8

- HAUKÅSEN FELT „B"

ETA

DATO 4-1-71
SAK 65250-0
TEGN NR 1-22
MÅL 1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 99 90

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 6
Lutvannsveien 26-28

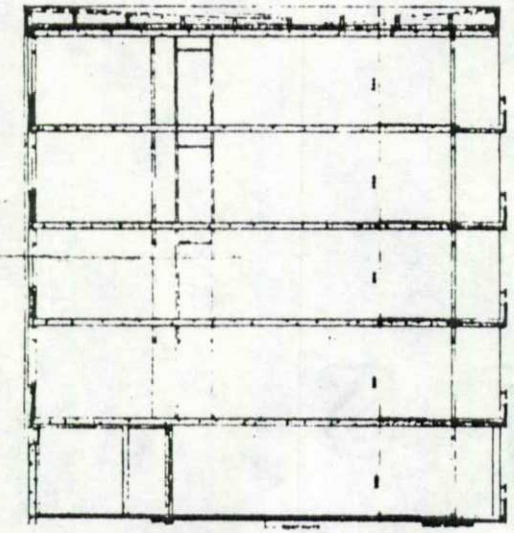
1.etasje

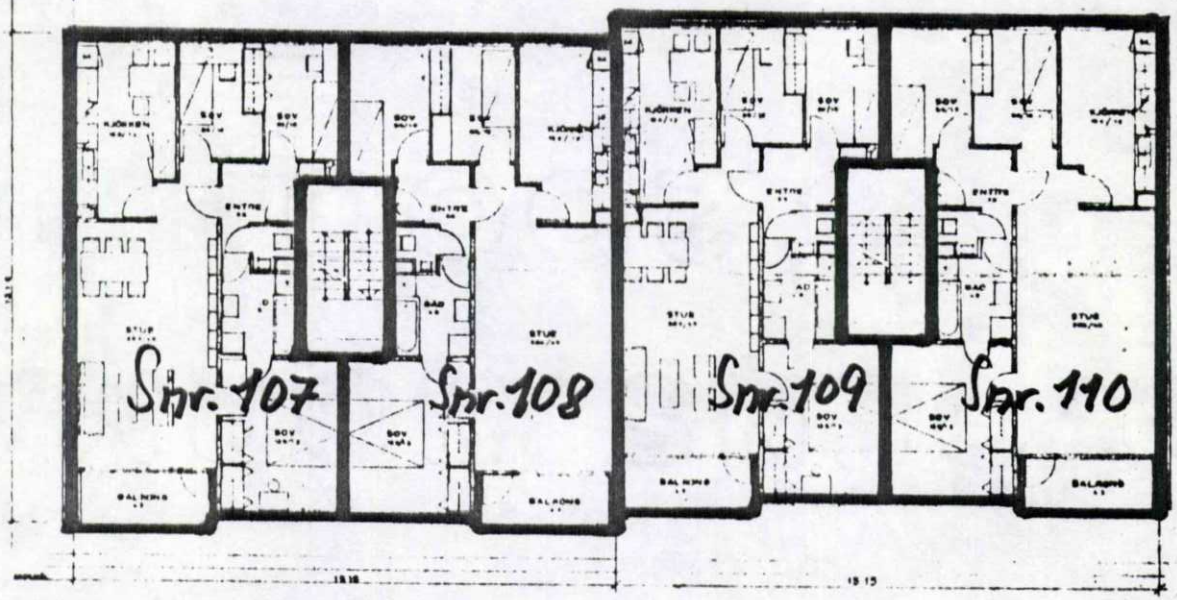
26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G





KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 6
Lutvannsveien 26-28

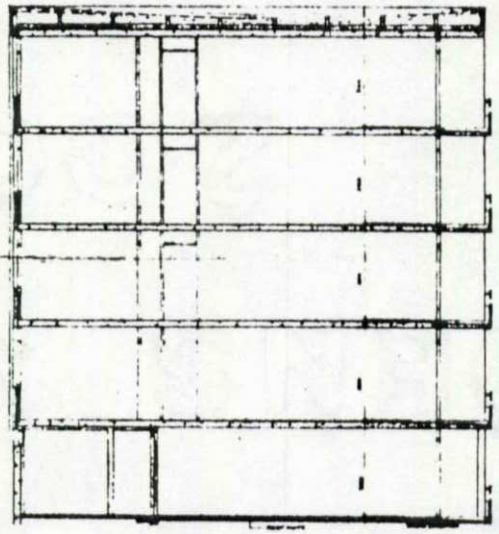
2.etasje

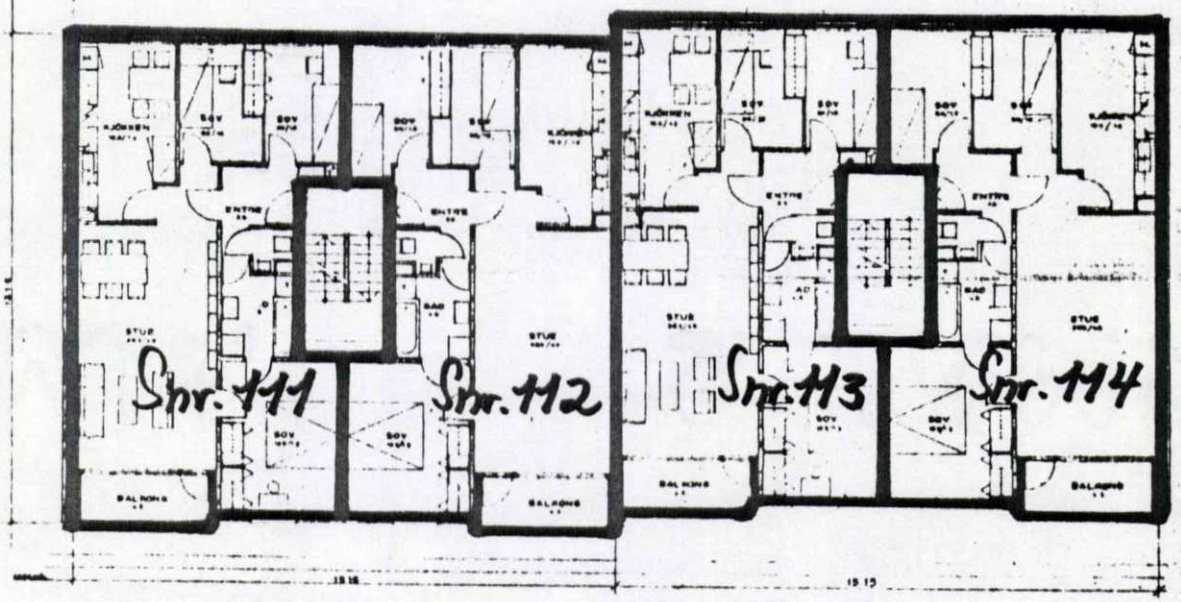
27

Side 33 av 55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G





KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.6
Lutvannsveien 26-28

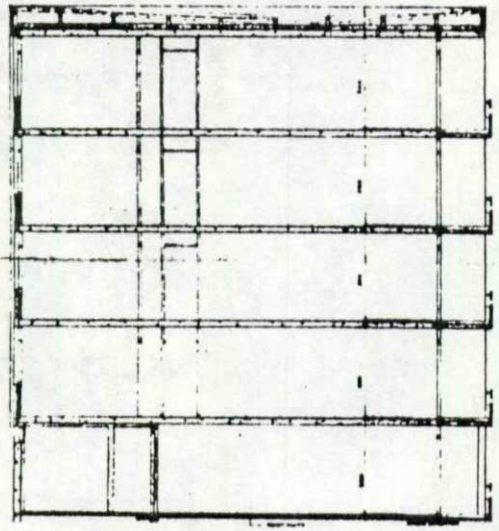
3.etasje

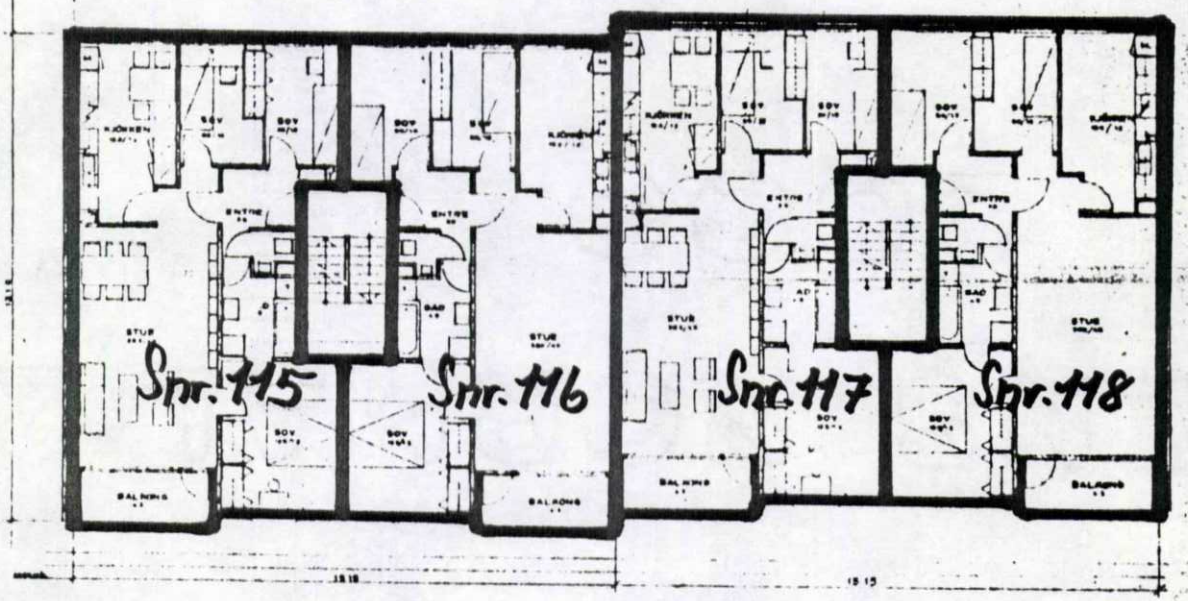
28

Side 34 av 55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

G





KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

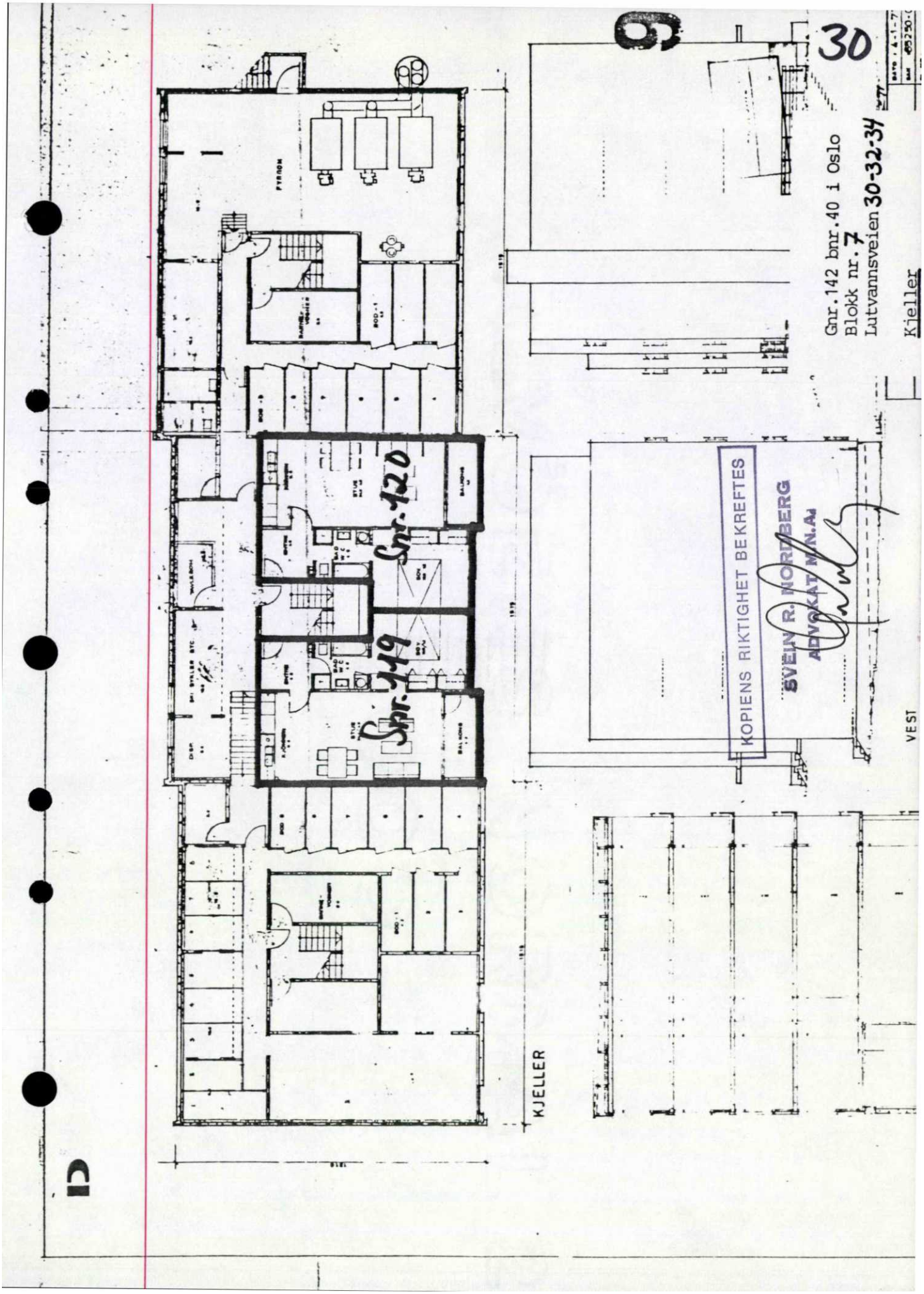
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.6
Lutvannsveien 26-28

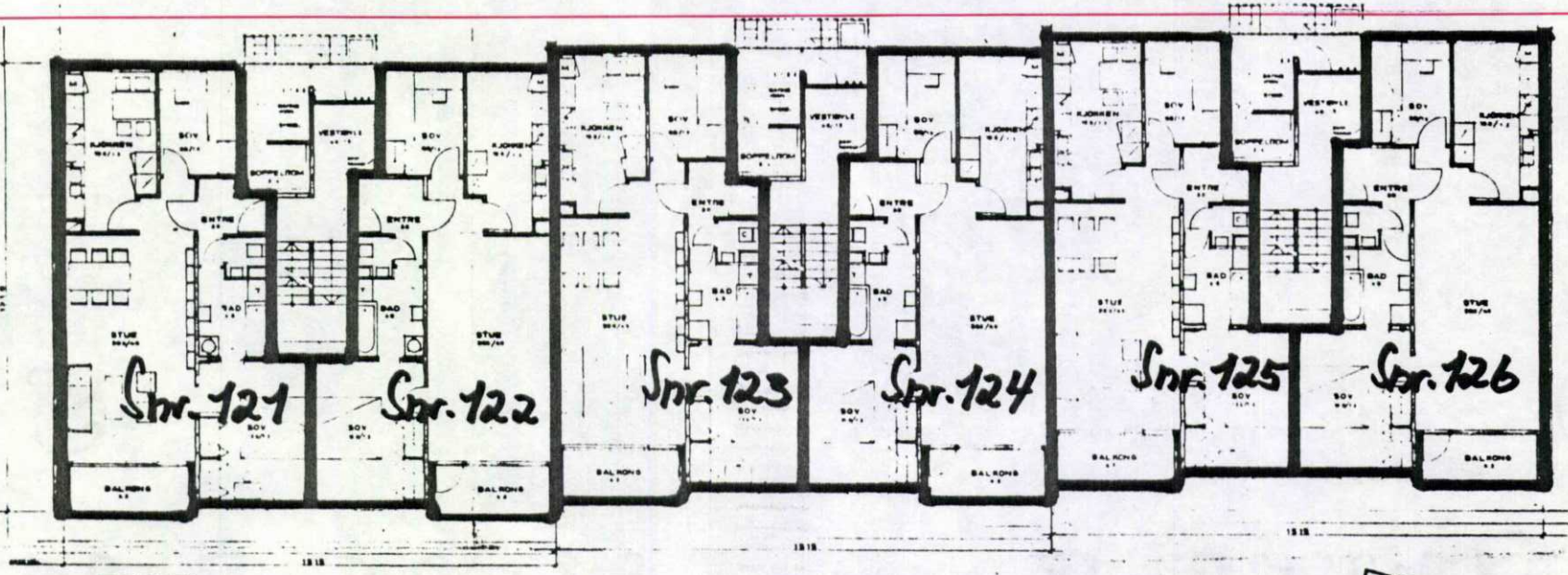
4.etasje

29

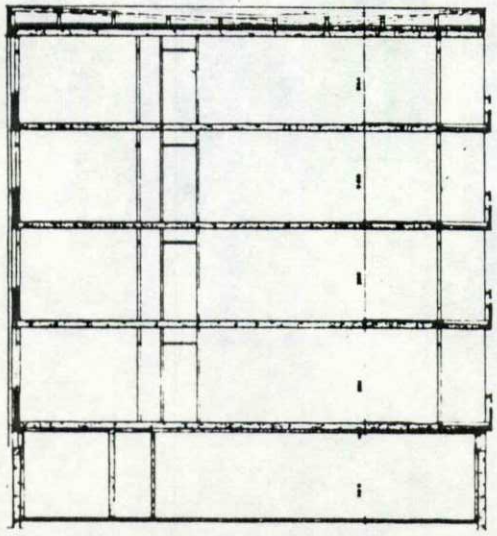
Side 35 av 55

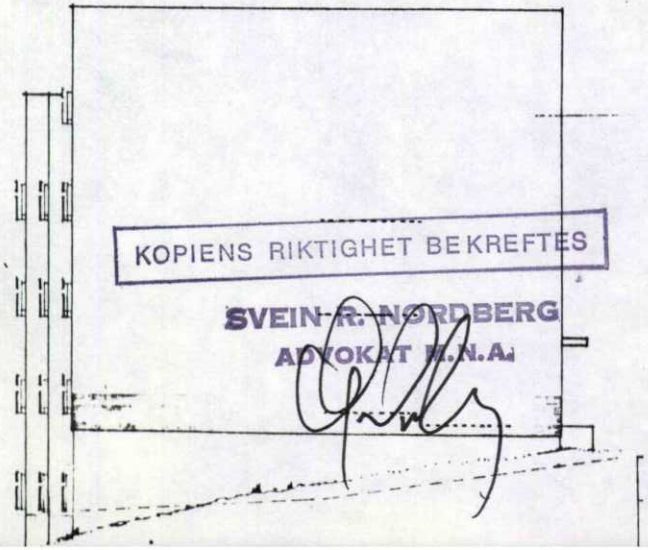

30
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 7
Lutvannsveien 30-32-34
Kjeller
Gnr. 120
Gnr. 119
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L.
KJELLER
VEST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



1. ETASJE





OSLO BYGNINGSKONTR.
MOTTATT
2 MAI 1977

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

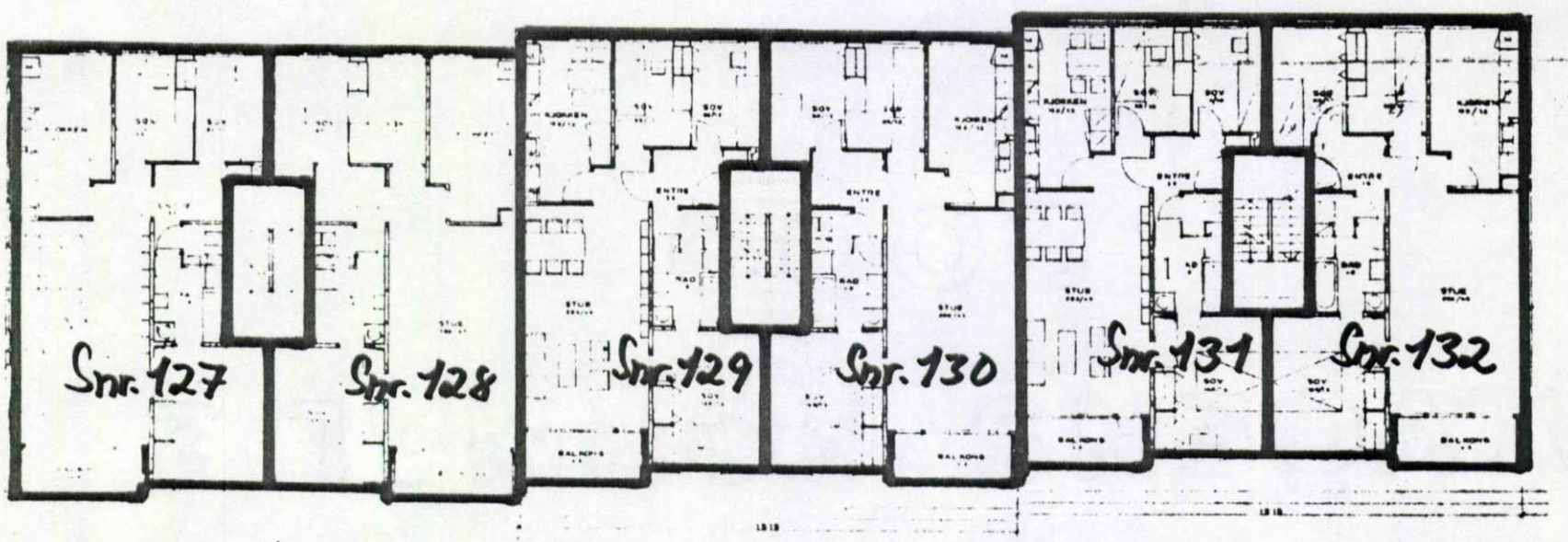
OSLO [illegible] POLL
MOTTATT
DES. 1972

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 7
Lutvannsveien 30-32-34

1.etasje

5
31
1-01

Side 37 av 55



TYPISK ETASJEPL. A1

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.I

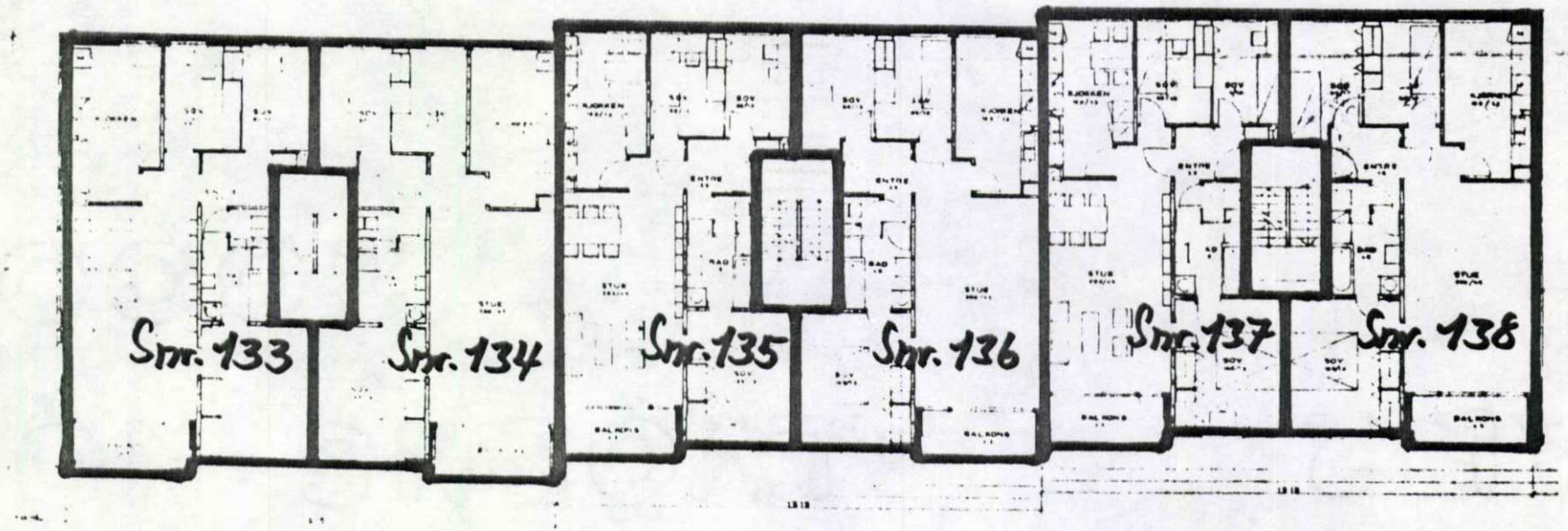
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 7
Lutvannsveien 30-32-34

2.etasje

11

1-72

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

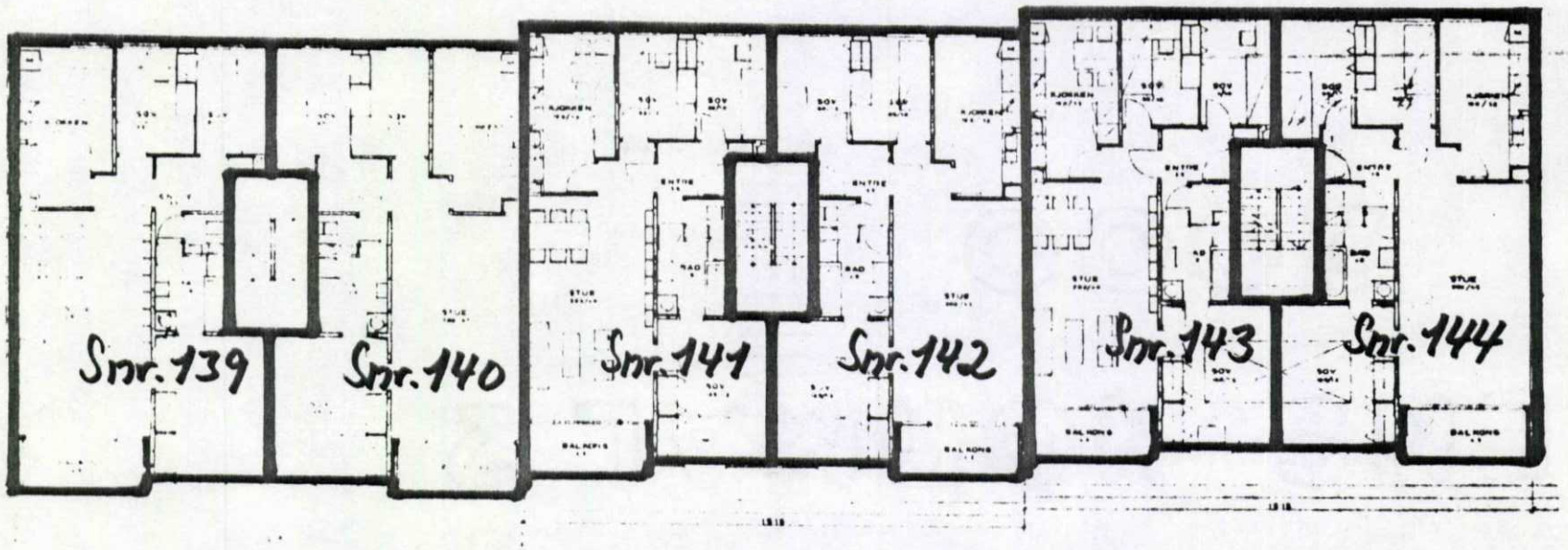
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 7
Lutvannsveien 30-32-34

3.etasje

11 33

1-72

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 7
Lutvannsveien 30-32-34

4.etasje

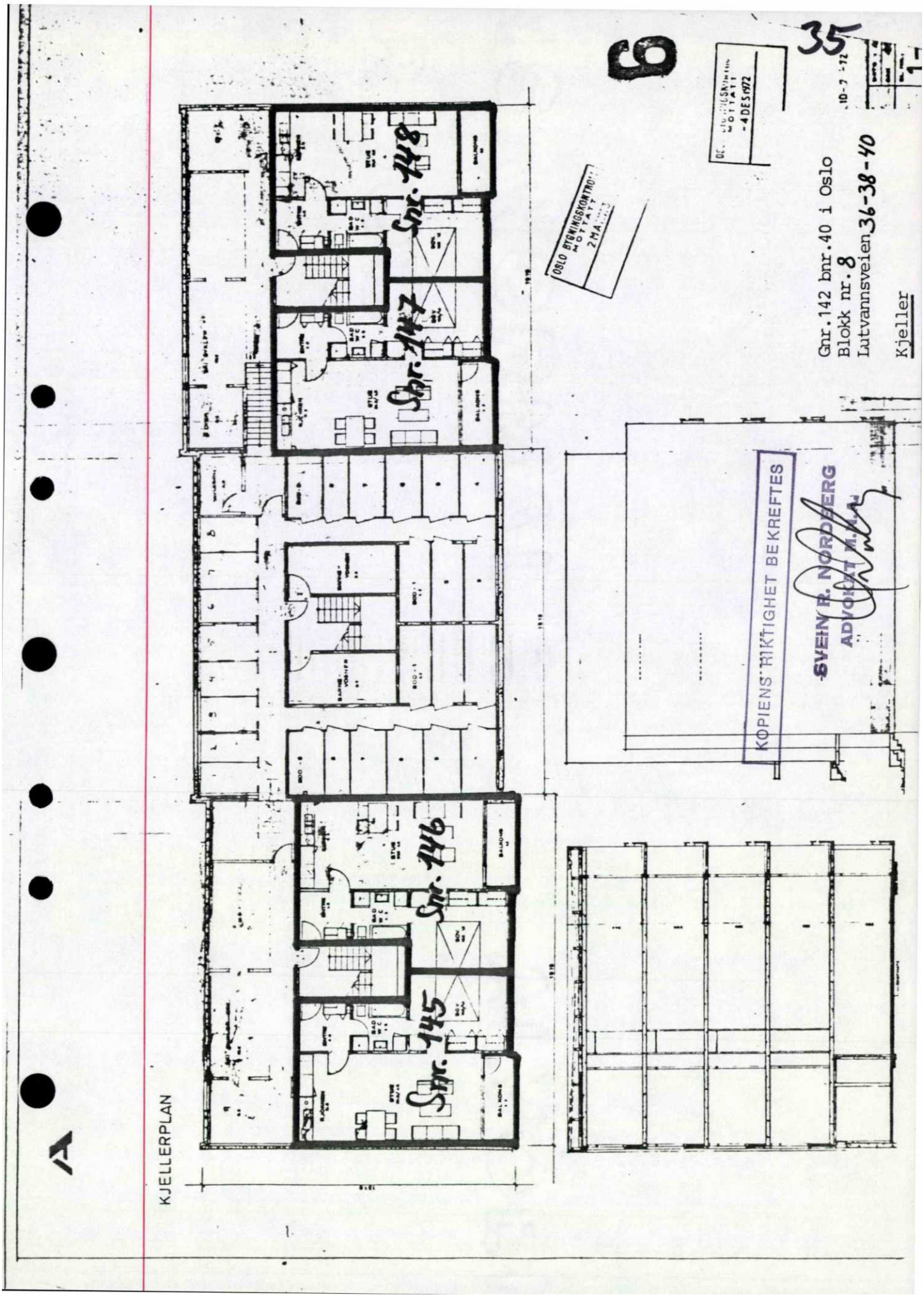
1134

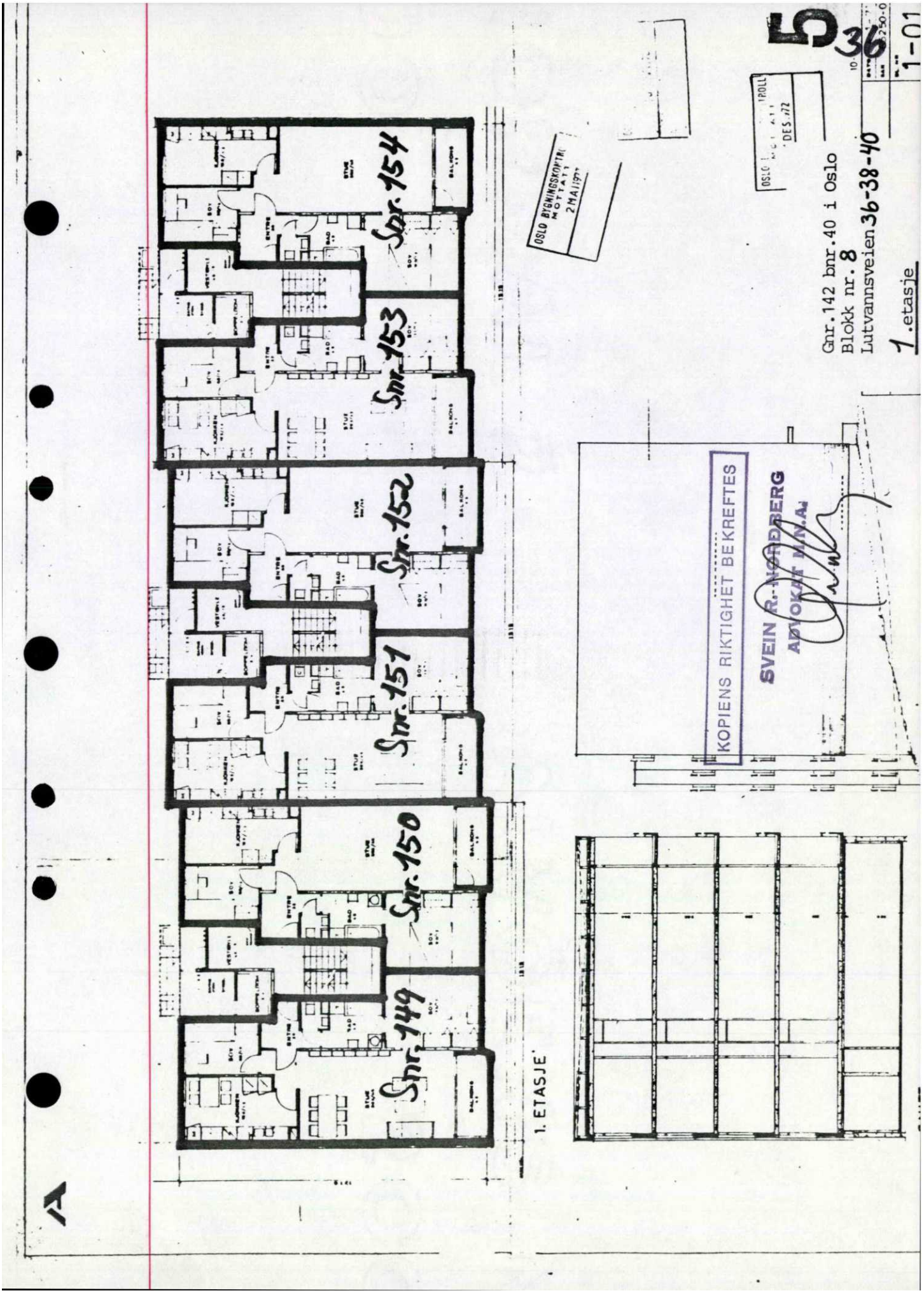
1-72

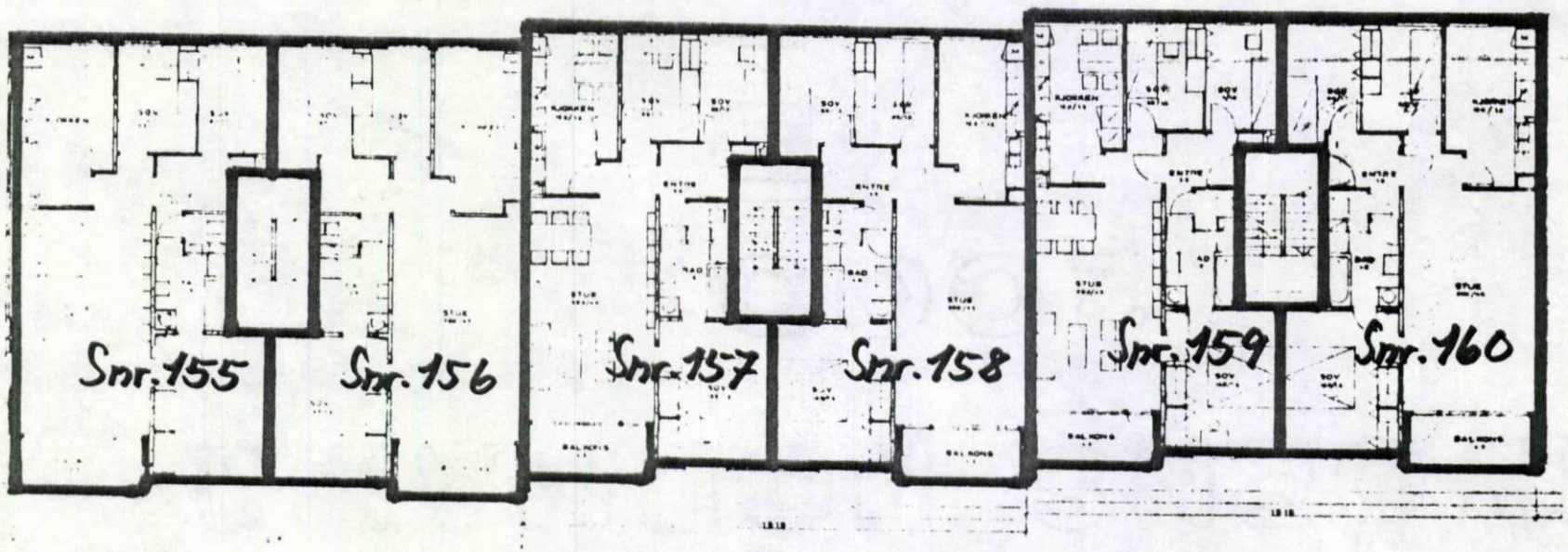
1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41


KJELLERPLAN
Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.8
Lutvannsveien 36-38-40
Kjeller
Snr. 148
Snr. 147
Snr. 146
Snr. 145
OSLO BYGNINGSKONTOR MOTTATT 2 MAI
-4 DES 1972
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT


Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 8
Lutvannsveien 36-38-40
1.etasje
OSLO BYGNINGSKONTOR MOTTATT 2 MAI 1973
Snr. 154
Snr. 153
Snr. 152
Snr. 151
Snr. 150
Snr. 149
1. ETASJE
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L



TYPISK ETASJE A1

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 8
Lutvannsveien 36-38-40

2.etasje

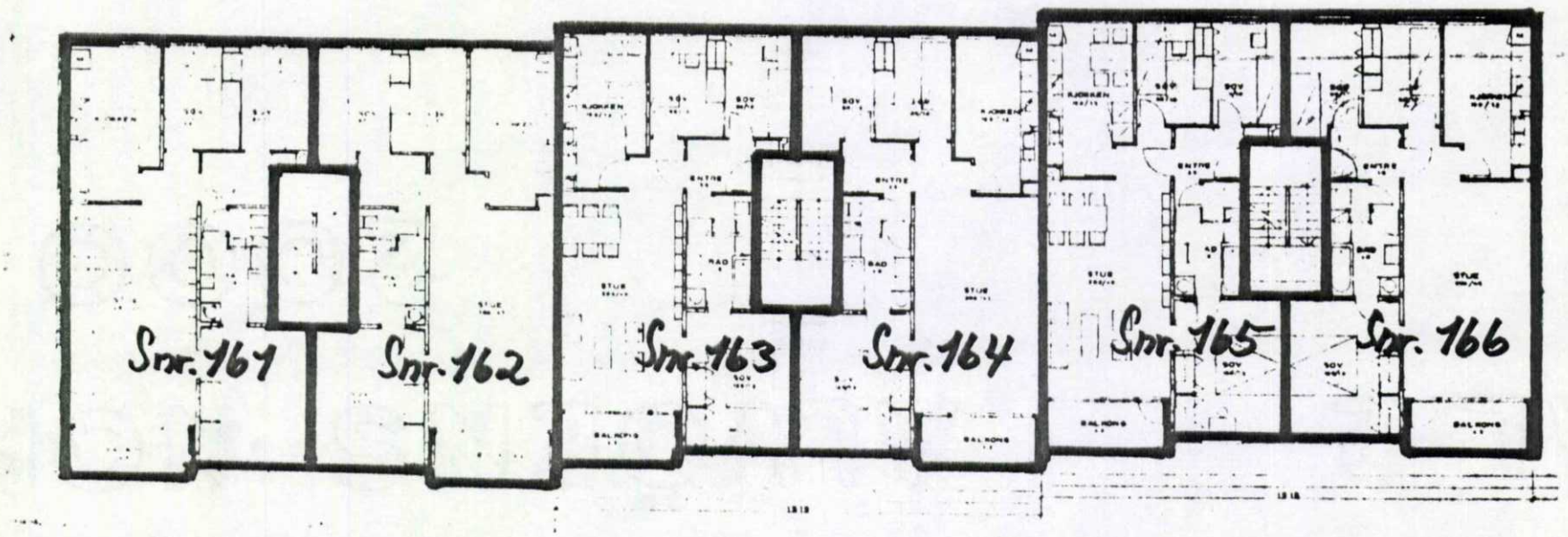
11 37

1-72

1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJE A

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 8
Lutvannsveien 36-38-40

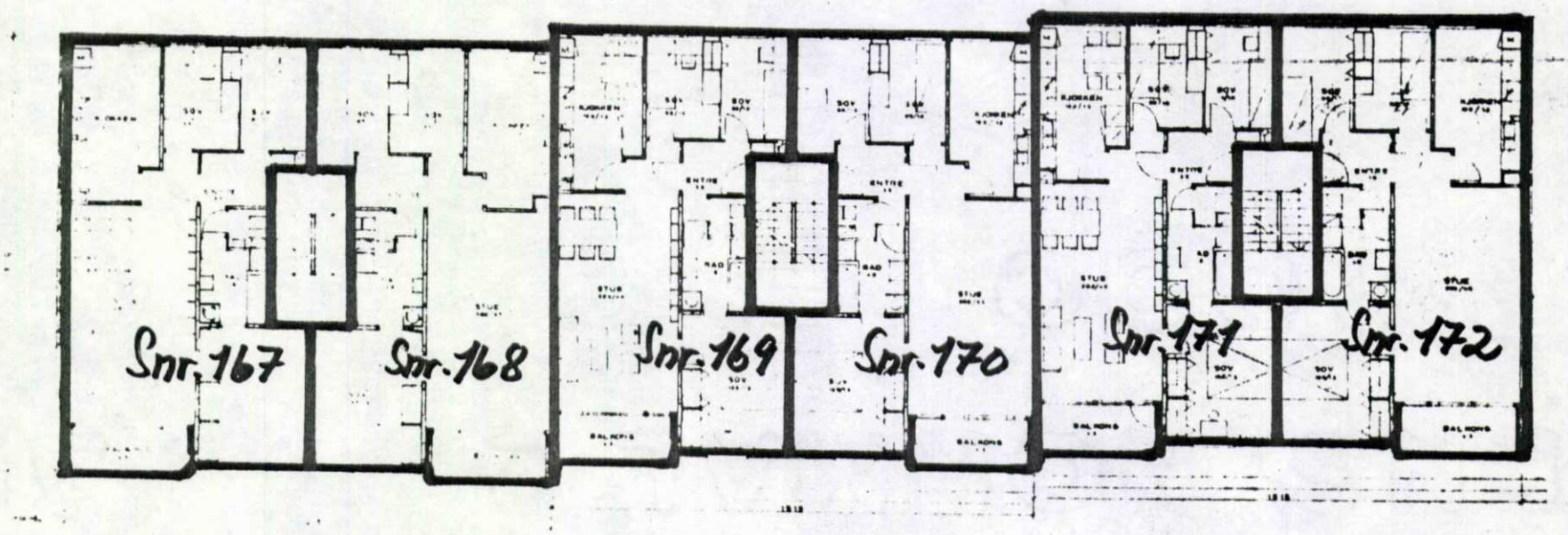
3.etasje

11 38

1-72

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KONTROLL

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 8
Lutvannsveien 36-38-40

4.etasje

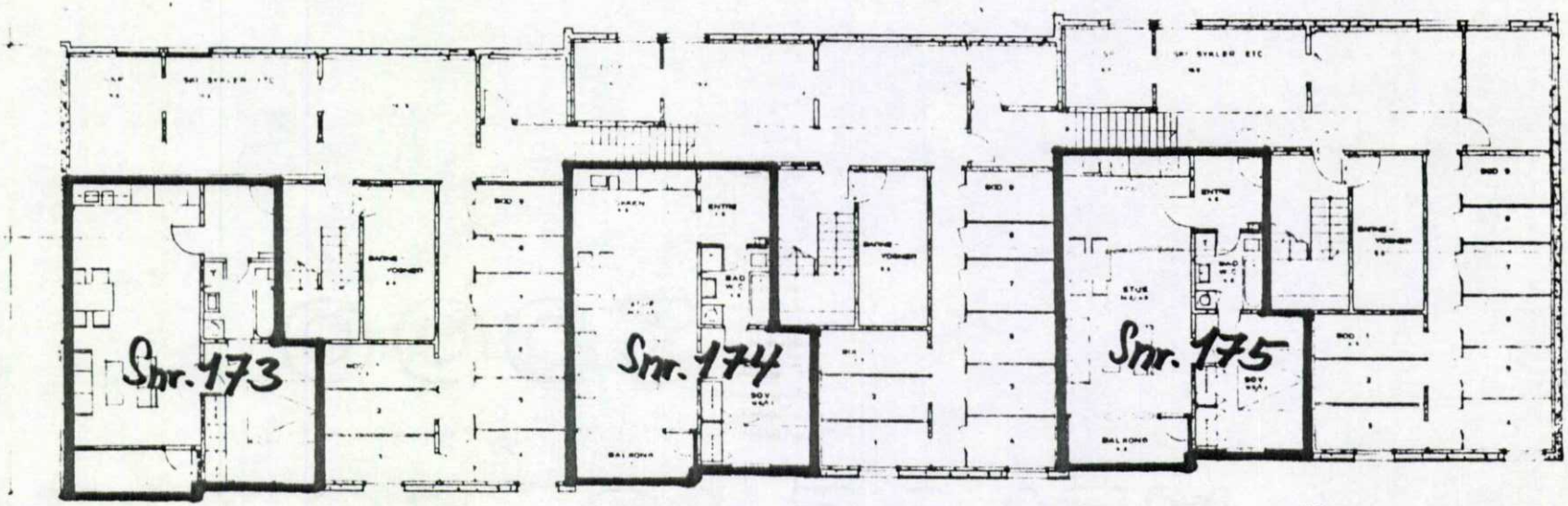
11 39

1-72

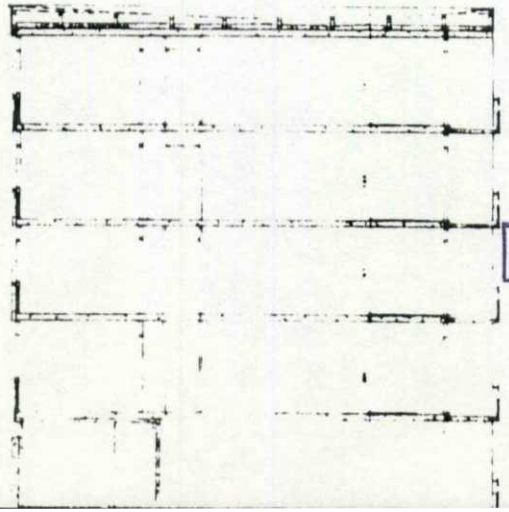
1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



KJELLERPLAN



KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

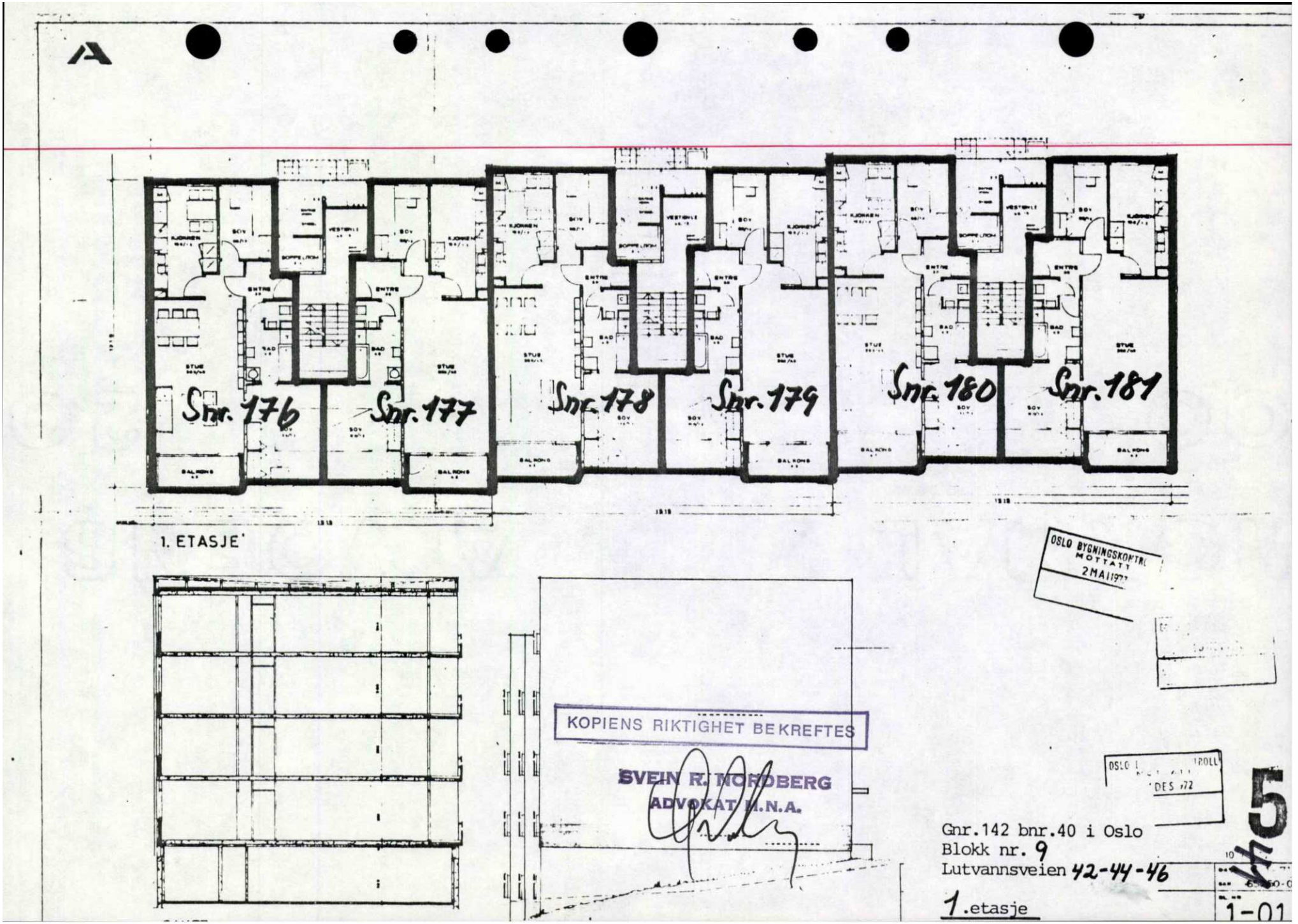
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 9
Lutvannsveien 42-44-46

Kjeller

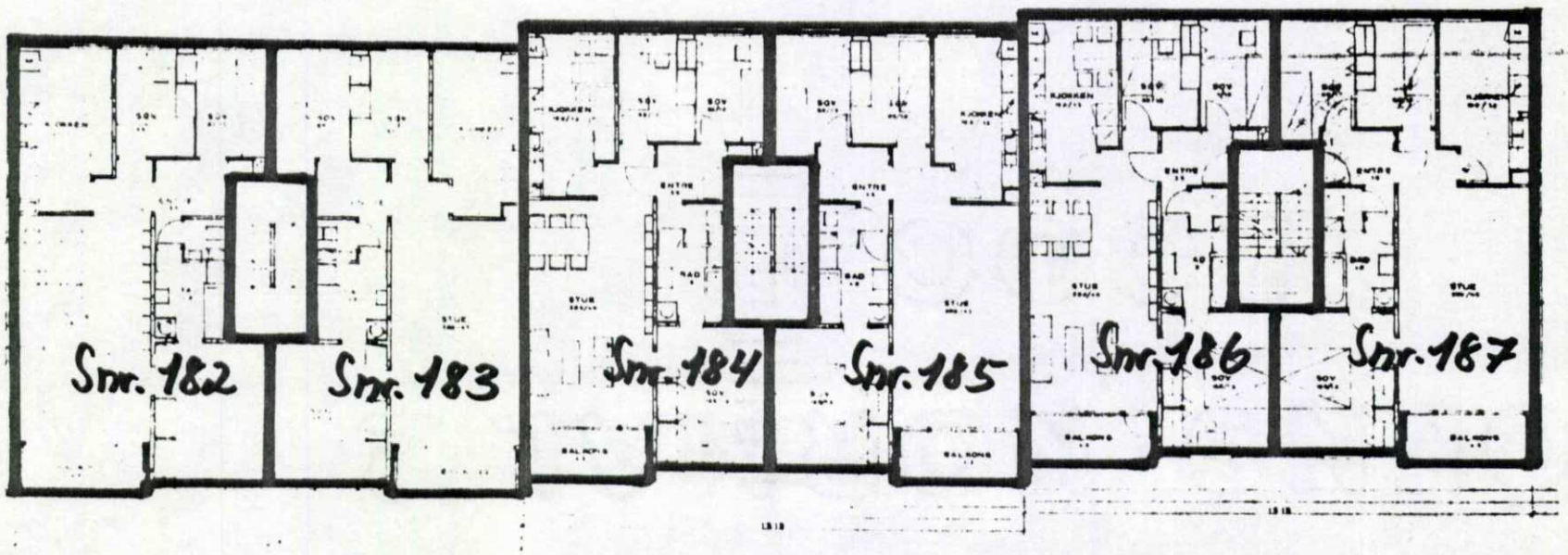
6/04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 9
Lutvannsveien 42-44-46

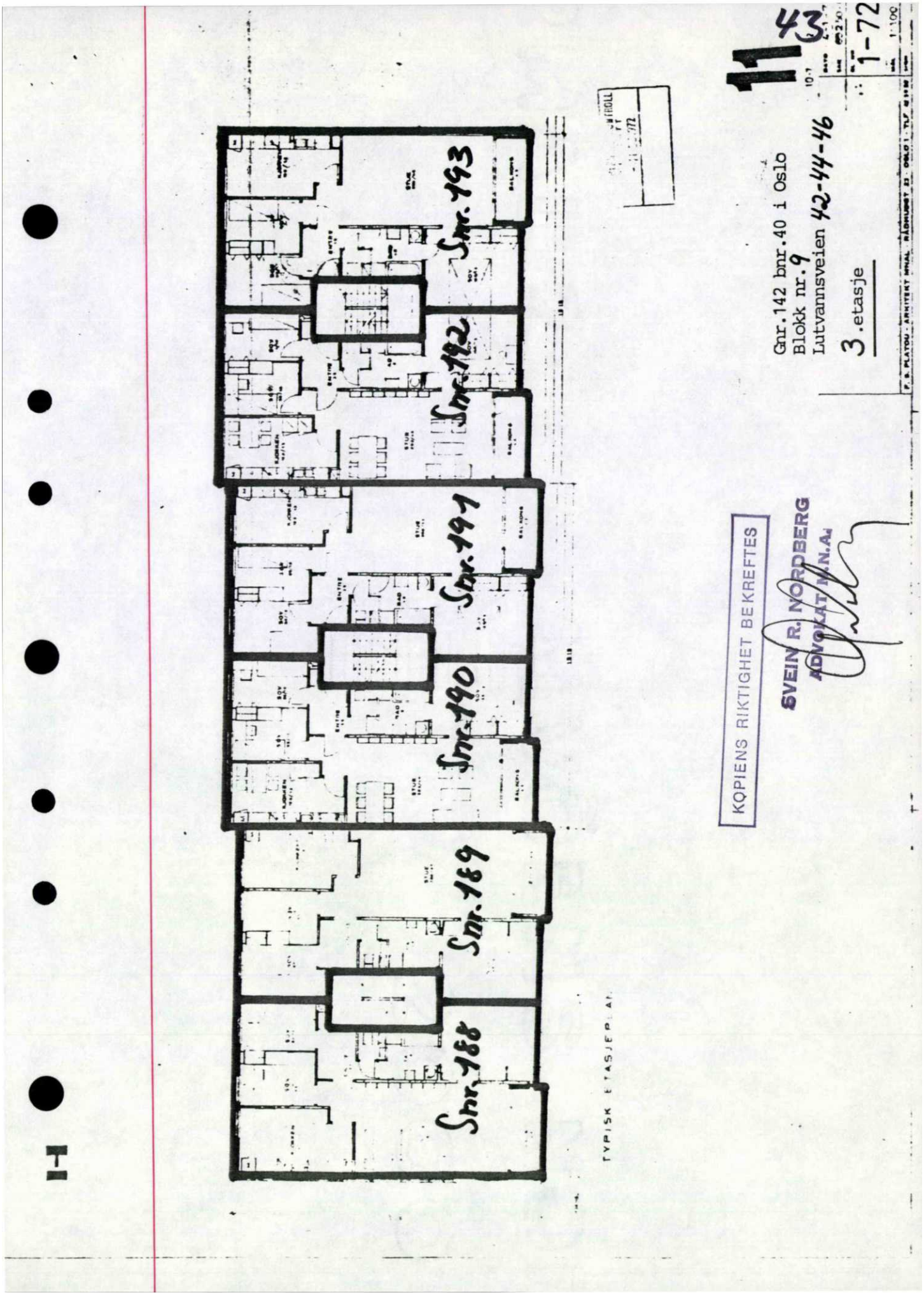
2.etasje

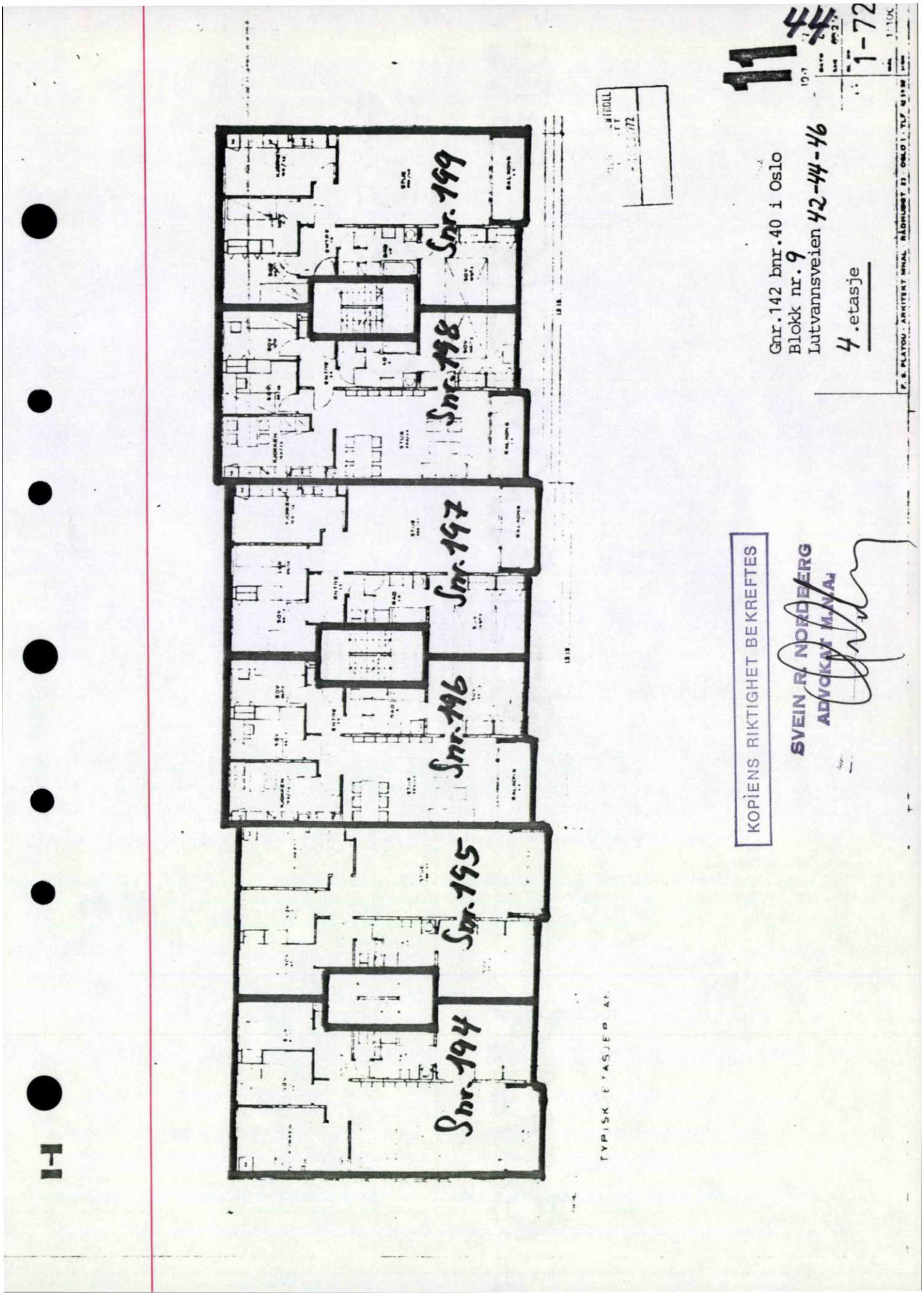
11

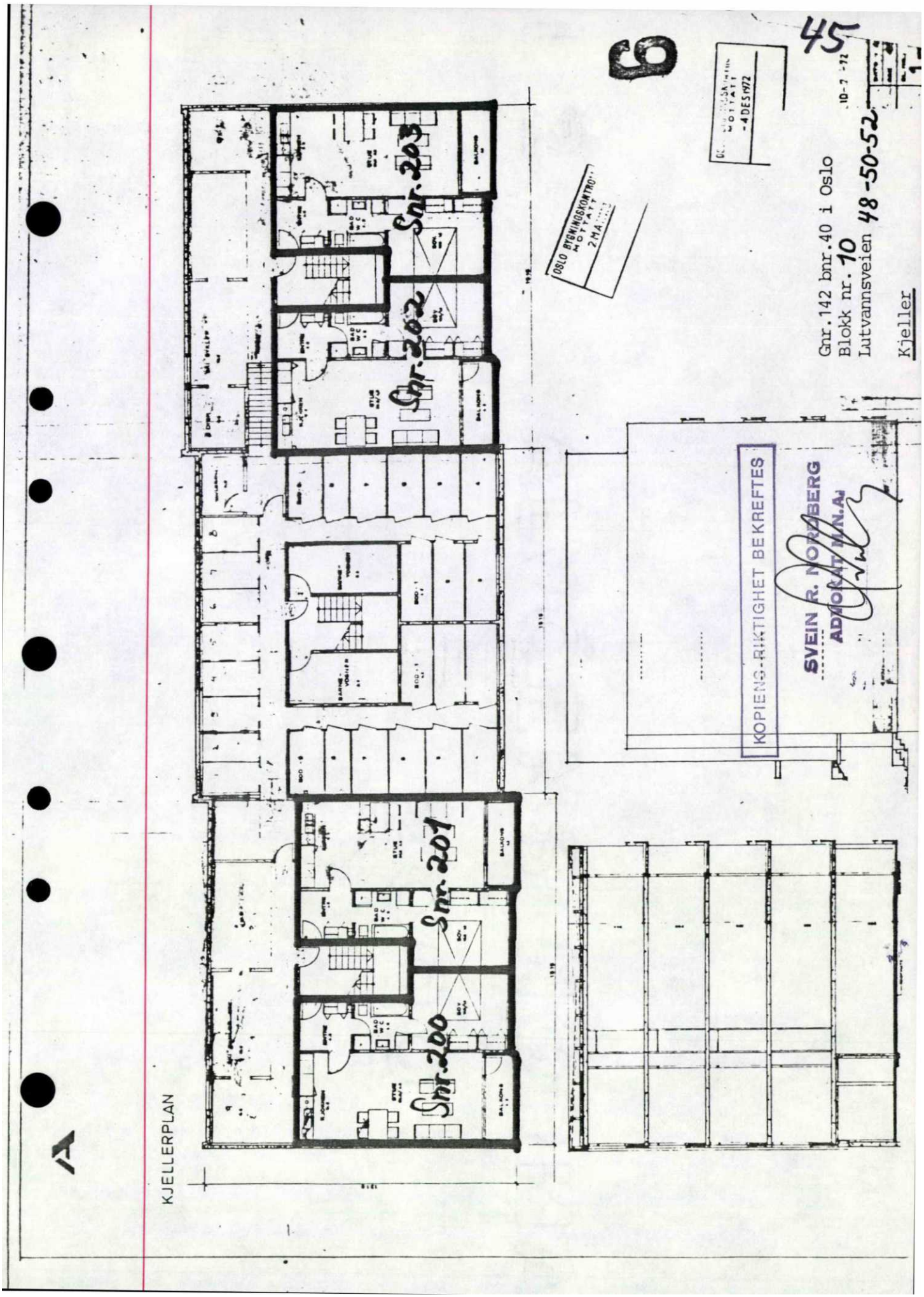
1-72

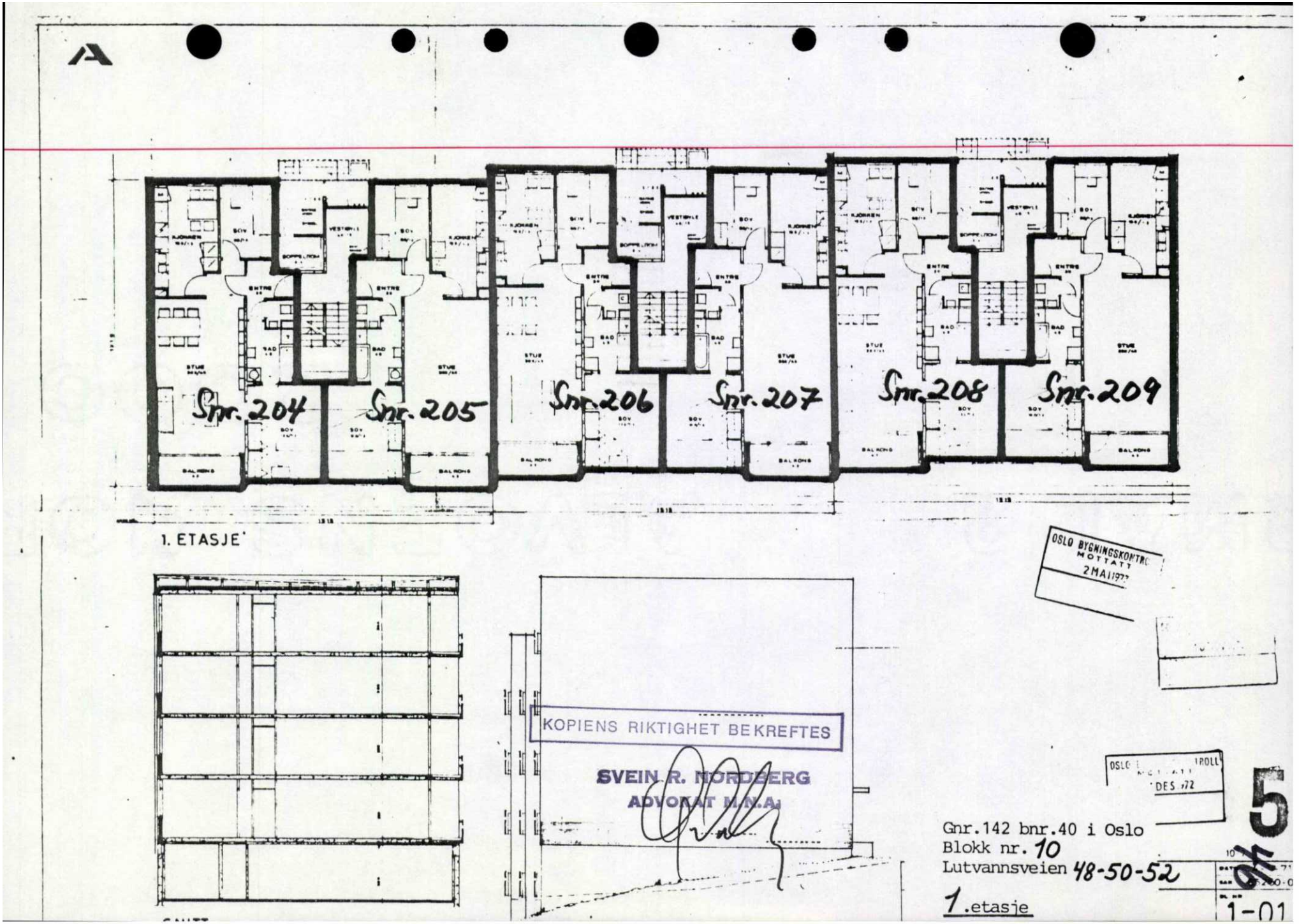
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL. RÅDHUSET 33 OSLO 1 - TLF

Side 48 av 55

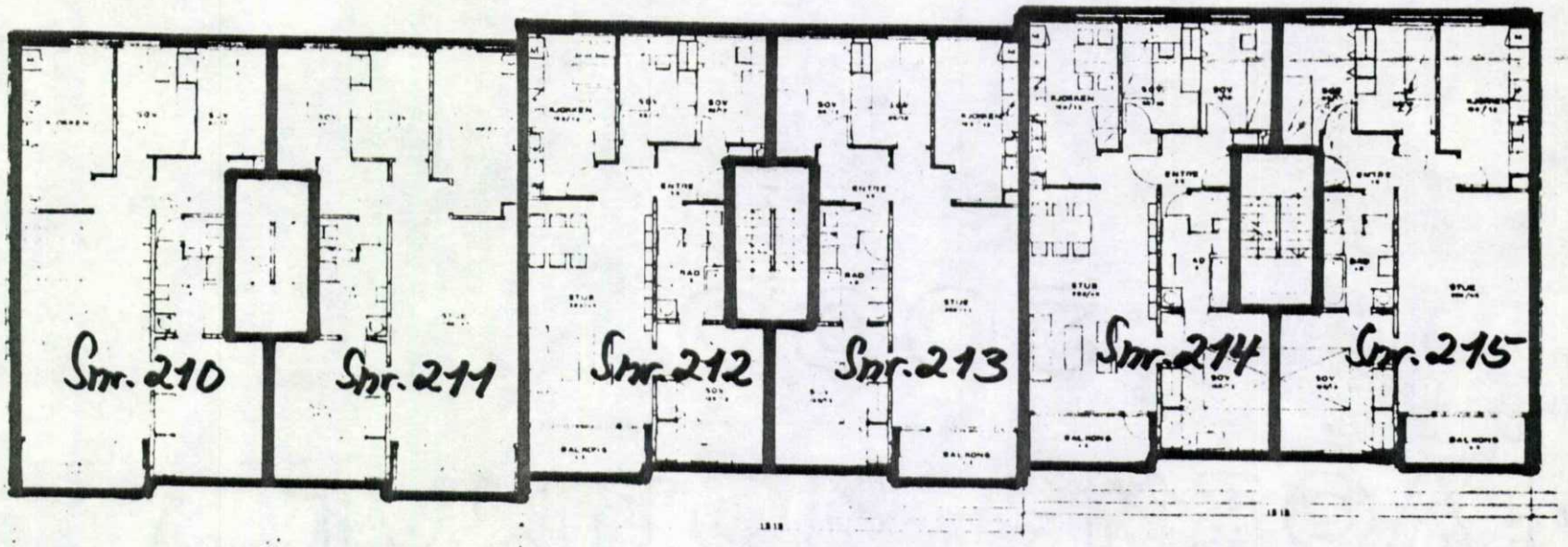

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.9
Lutvannsveien 42-44-46
3.etasje
1-72
Snr.193
Snr.192
Snr.191
Snr.190
Snr.189
Snr.188
TYPISK ETASJEPLAN
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L.


Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 9
Lutvannsveien 42-44-46
4.etasje
1-72
Snr. 199
Snr. 198
Snr. 197
Snr. 196
Snr. 195
Snr. 194
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.


KJELLERPLAN
Smr. 200
Smr. 201
Smr. 202
Smr. 203
Gnr. 142 bnr. 40 i Oslo
Blokk nr. 10
Lutvannsveien 48-50-52
Kjeller
OSLO BYGNINGSKONTRO
MOTTATT
2 MA
MOTTATT
-4 DES 1972
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.L
45
6



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 10
Lutvannsveien 48-50-52

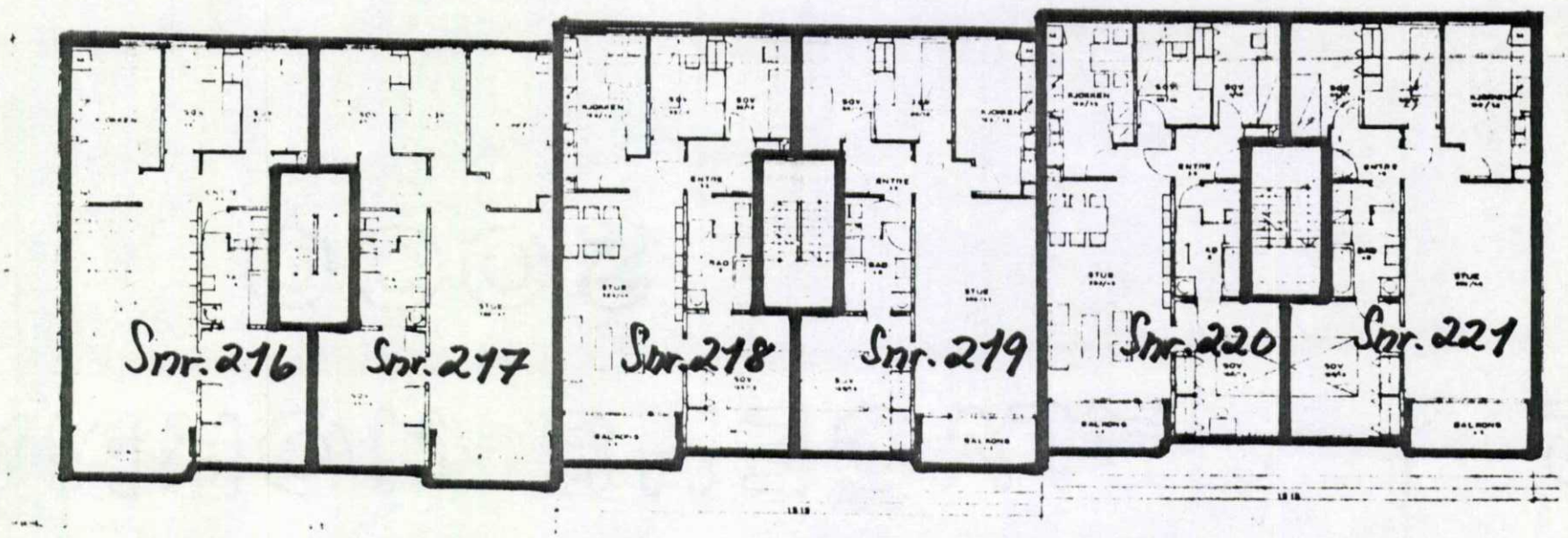
2. etasje

11

1-72

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr. 10
Lutvannsveien 48-50-52

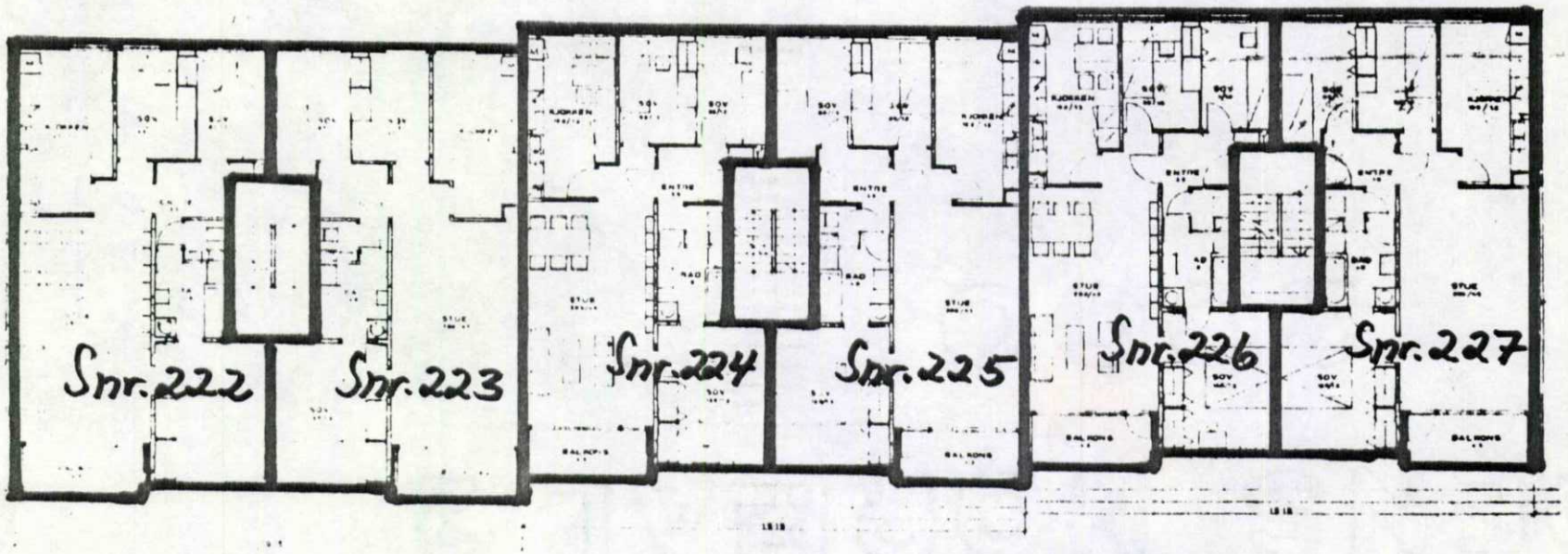
3.etasje

1-72

1:100

F. S. PLATOU · ARKITEKT MNAL · RÅDHUSGT. 23 · OSLO 1 · TLF.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41



TYPISK ETASJEPLAN

KORIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

Gnr.142 bnr.40 i Oslo
Blokk nr.10
Lutvannsveien 48-50-52

4.etasje

11

1-72

1:100

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT 23 - OSLO 1 - TLF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:41

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Trosterud Boligregulerings felt	Gnr.167,bnr.12 m.fl.bl.A	71/260

Byggherre

Haukåsen Boligbyggelag under stiftelse v/sosialinsp. Skaug
Veksthusflötten 55

OSLO 5.

Ansvarshavende

Murm. Erling Larsen
Bernh. Getz gate 3

OSLO 3.

OF/GS

Dato
7. januar 1977.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.2.1977. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Grönnanleggsplan for felt B og D 1 må innsendes.

   Tomtearondering må utföres som forlangt i brev datert 13.12.76 innen samme frist.

Disse manglene gjelder for samtlige blokker på felt B og D 1.

For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
O. Fjellanger

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Arbeidssted: 142.40 m.fl., Blokk B, Trosterud Bolig-[illegible] Fagerlibingsområde

Journalnr. 71/25[illegible]

Innlevert 8.5.71.

Tegn. nr. [illegible] 5.

Arbeidets art: Boligblokk.

Bygningens art: Bl. B

Byggherre: Haukås Boligbyggelag andr stiftelse, v/ [illegible] Linnestad K. Thams, Vibeshusplassen 35, Oslo 5.

Byggemelder: Ark. firma P. S. Platou A/S, Rådhusgata 23, Oslo 1.

Ansvarshavende: Murm. ERLING LARSEN X

		Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL
	6-8-71		Puss- og innredningstillatelse
	A 16.8.71	25/11-71	Brukstillatelse 6/7-73
		Byggetillatelse	Ferdigbes. 23/11-76
	A		Frist mangler 2/1-77

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		9/2-71 - 9/3-71	Dato 25/6	N.nr. 2664			
Helseråd	X	14/5-71 - 9/6-71	30/6-71	16/7-71	X B	581	14/3-71
Brannvesen	X		Dato 25/6	N.nr. 2665	C1	9/2-71	
V. & k. v.			30/6-71	Bet. 16/7-71	C2		
			Dato Tillegg	N.nr. 894	D		
			12/3-73	Bet. 2/4-73	X E	V	
			Dato	N.nr.	X F	FOR 1. ETG. GJELDER STOPPES	
				Bet.	G	Jan. 71 V. Aak 2421	
Gransking	Gjertsen		Dato	N.nr.	X H	PLANEN VÆRE STADFESTET	
Fasaderåd				Bet.	I	Sr FA/260	
Bygn.råd			Dato	N.nr.	J		
	Gjertsen 10/3			Bet.	K		

Mangler rettet	K. Aak		
Pipeattest			
Gateattest			
Kaminattest			
Hageattest			
Fyringsanlegg			
Heiseattest			
Film			
Ferdigattest			

A = ansvarsrett innviliget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5143 FYLLINGSDALEN
info@forumarkitekter.no

Dato: 24. JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200614077-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Paal Løvaas	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 14-18	Eiendom:	142/40/0/0
Tiltakshaver:	Lutvann boligsameie	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5143 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 14-18

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Paal Løvaas
saksbehandler

Kopi til:
Lutvann boligsameie, Lutvannsveien 14, 0676 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lutvannsveien Boligsameie
v/Finn Paulsrud
Lutvannsveien 14
0676 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214128-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18	Eiendom:	142/40
Tiltakshaver:	Lutvannsveien Boligsameie v/Finn Paulsrud	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Lutvannsveien Boligsameie	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding og dokumentasjon datert 23.10.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lutvannsveien Boligsameie
v/Finn Paulsrud
Lutvannsveien 14
0676 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214128-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18	Eiendom:	142/40
Tiltakshaver:	Lutvannsveien Boligsameie v/Finn Paulsrud	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Lutvannsveien Boligsameie	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding og dokumentasjon datert 23.10.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anita Underhaug
LUTVANNSVEIEN 18

Dato: 14.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532900
9208249

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.142 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20260513 for LUTVANNSVEIEN 18.

GNR. 142 BNR. 40

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1974.

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

27462 m²

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

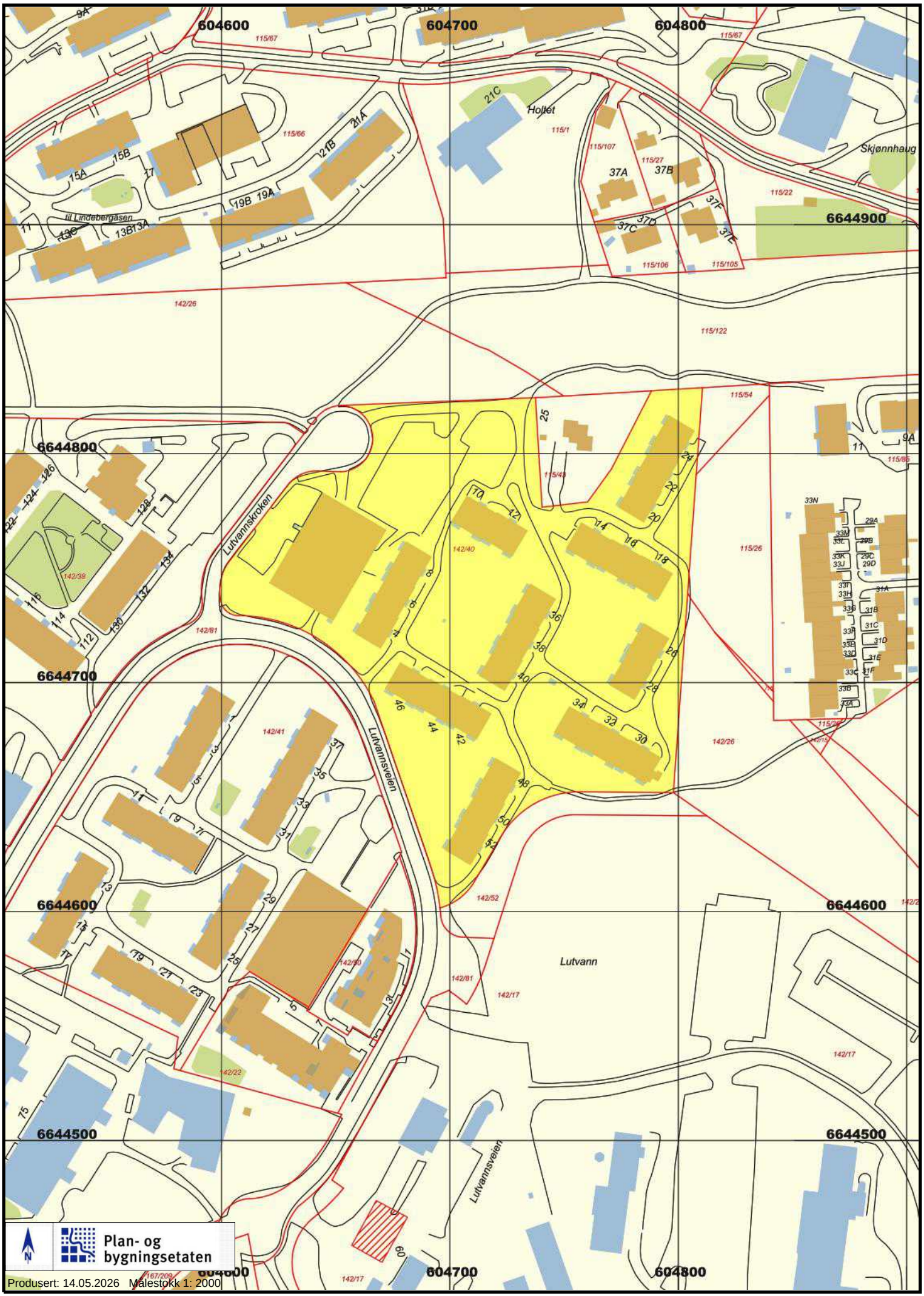
Målestokk= 1: 2000.

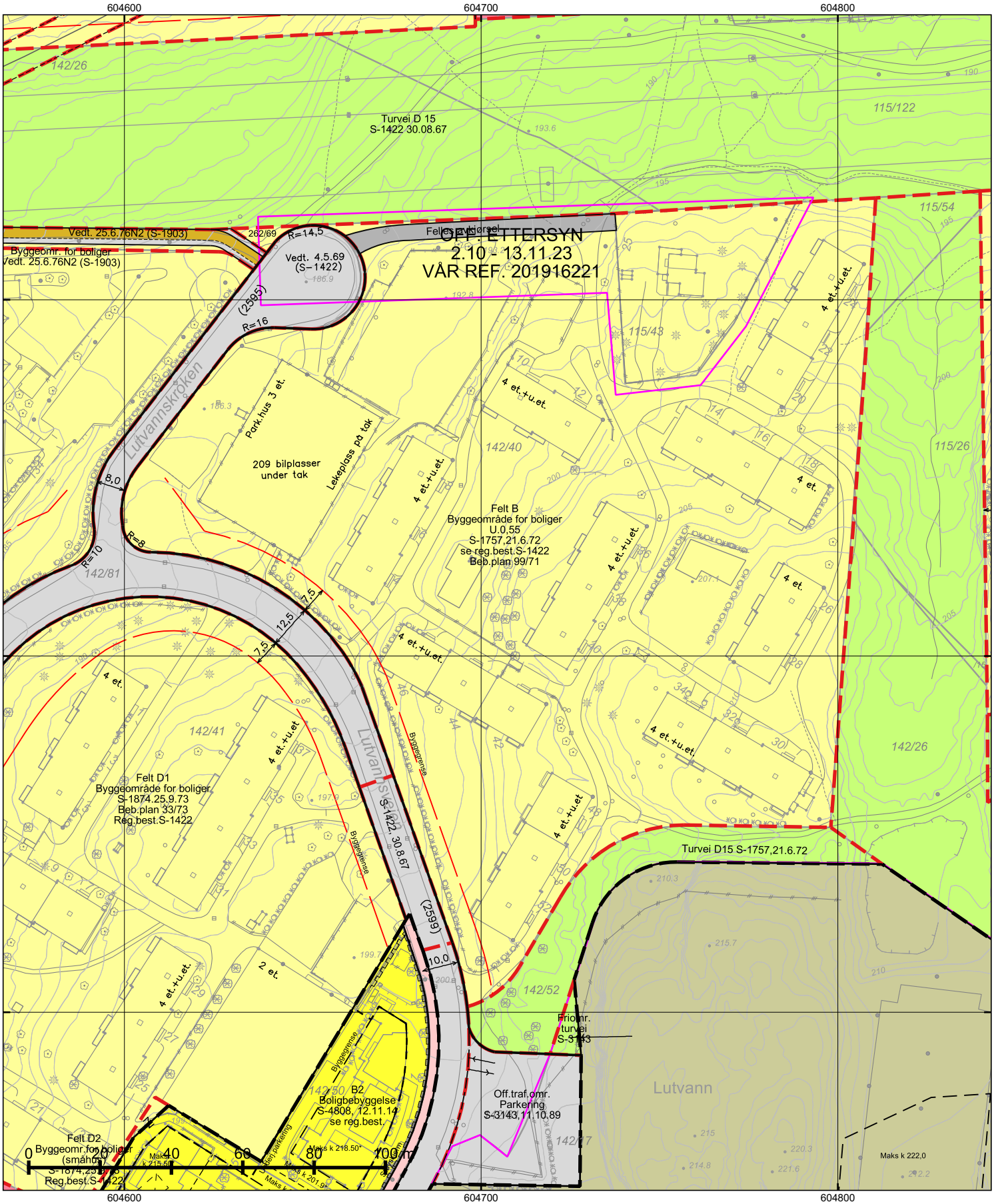
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


604600
604700
604800
6644900
6644800
6644700
6644600
6644500
Holtet
Skjønnhaug
Lutvannskroken
Lutvannsveien
Lutvann
til Lindebergåsen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.05.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

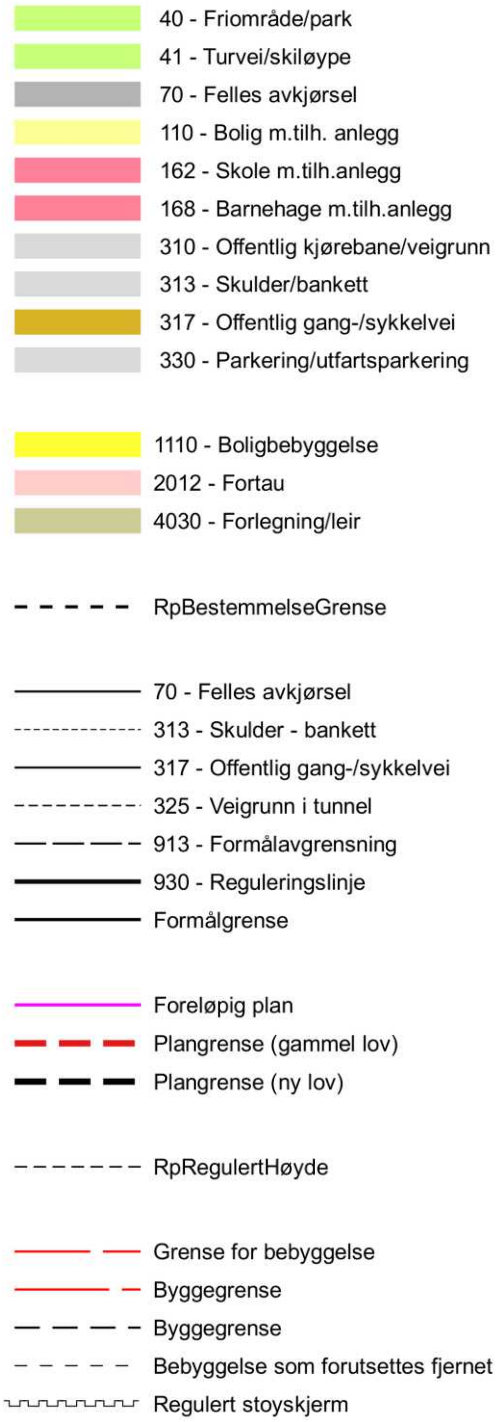
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

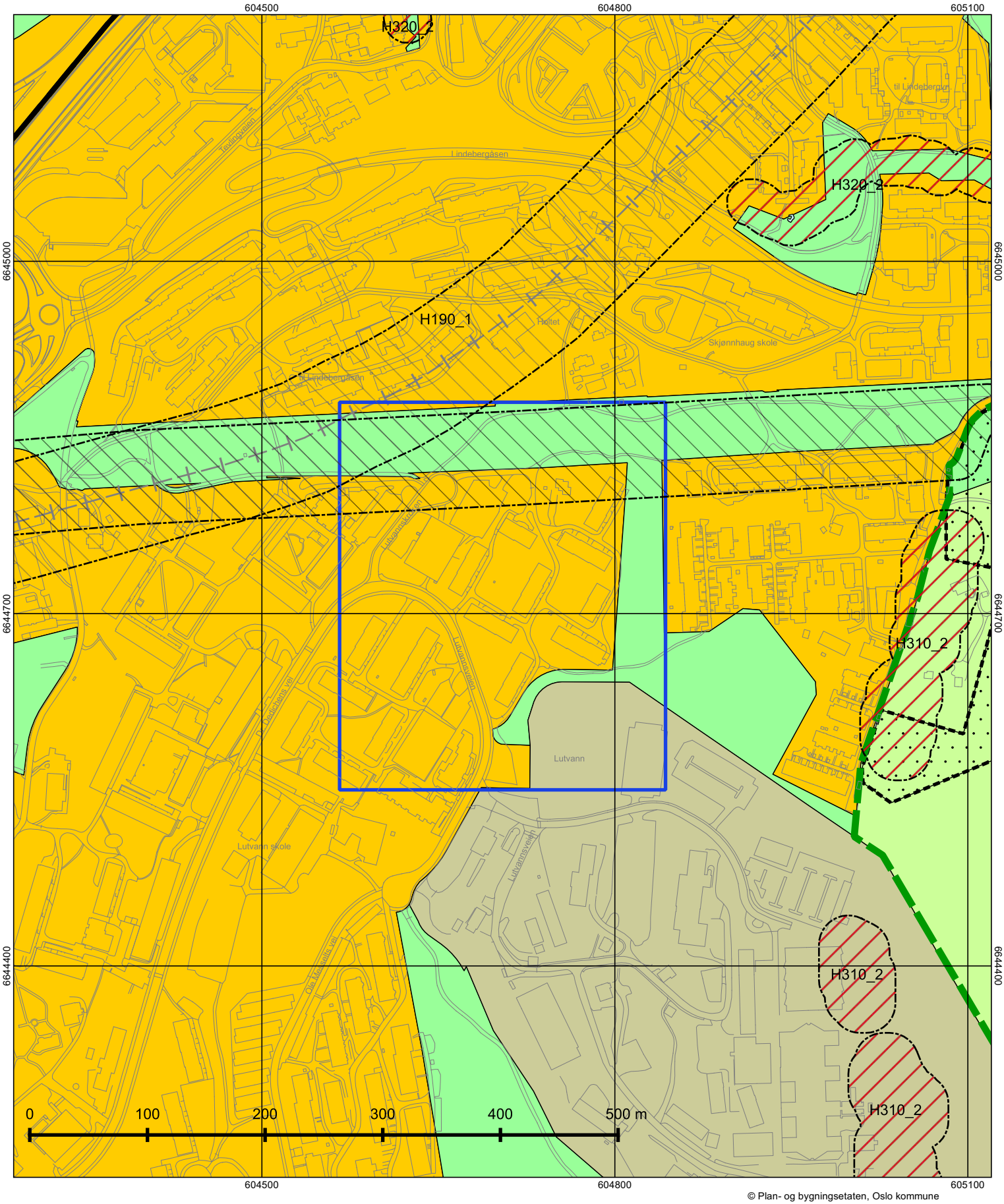
PlottID/Best.nr: 157922/ 86532900
Deres ref.:
Adresse: Lutvannsveien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/40

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157922/86532900
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

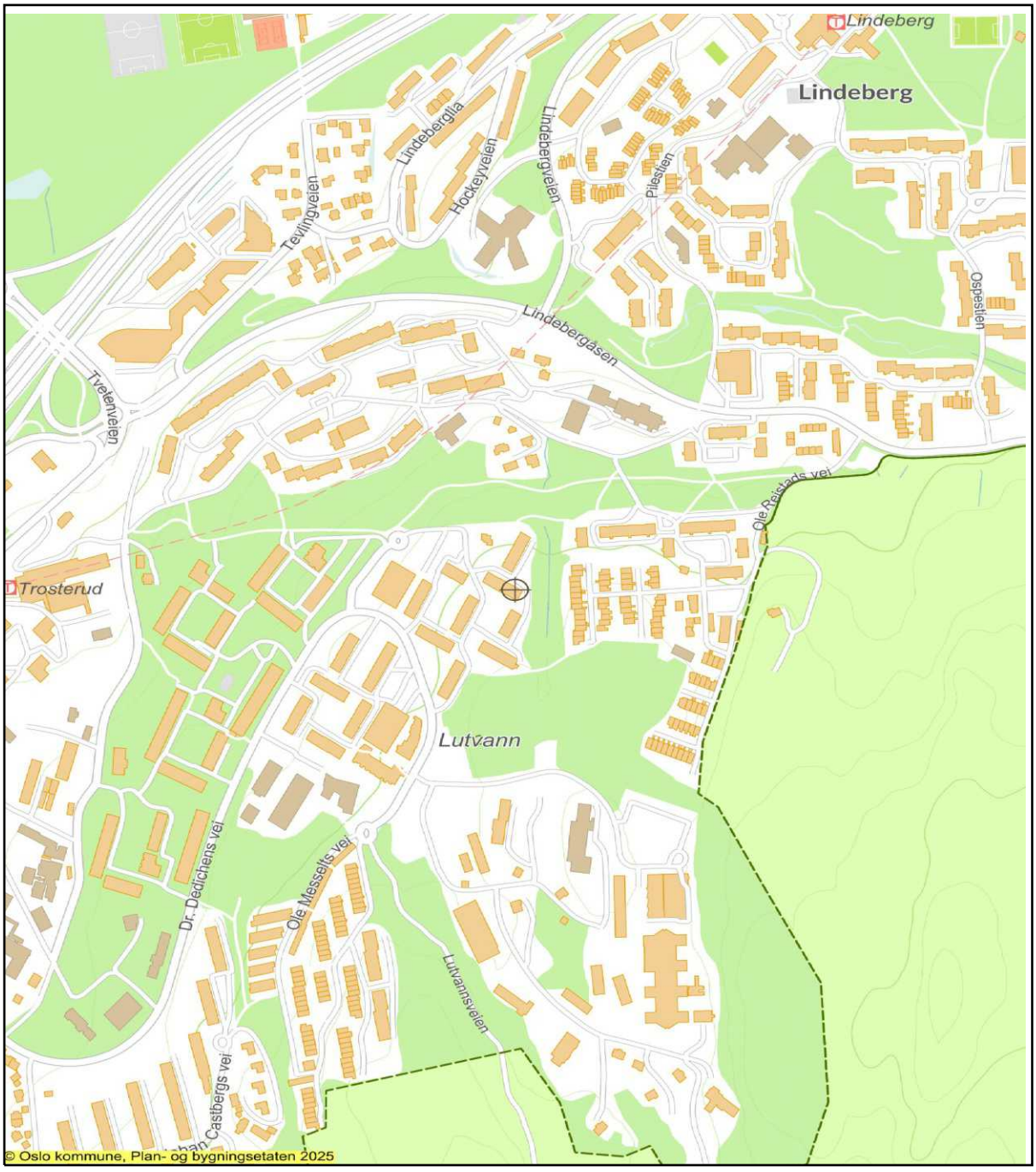
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



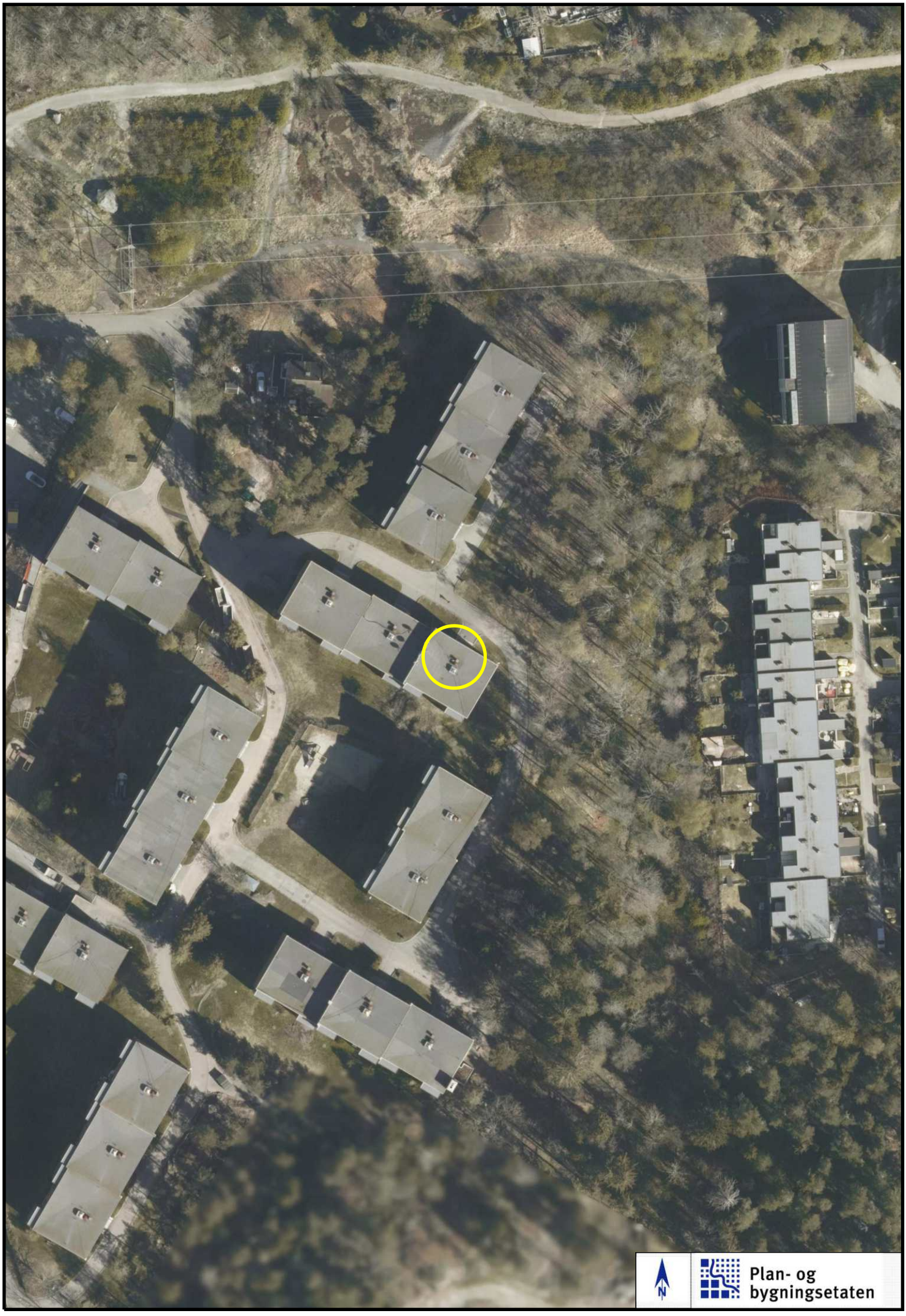
Oversiktskart

Adr.:	Lutvannsveien 18	**Bydel :**	ALNA
Gnr bnr :	142 / 40	**Skolekrets (2020/2021):**	Skjønnhaug



Dato: 14.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Lutvannsveien 18

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.05.2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lutvannsveien 18, 0676 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 40, Snr. 72, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Anita Underhaug

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 953 38 515

E-post: anita.underhaug@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.
