PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

LUNDEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Vedlikeholdsplan

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lunden 20, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 445, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 26.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26183 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NT6822

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lunden 20, snr. 59, er en 2-roms eierseksjon i 4. etasje med vestvendt balkong, beliggende i Lunden Hageby ved Vollebekk i bydel Bjerke i Oslo. Bygget er oppført i 2003 som boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ferdigattest foreligger datert 12.07.2013.

Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 52 m², ekstern bod (BRA-e) på 5 m², og åpen balkong (TBA) på ca. 6 m². Til boligen følger biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Leiligheten består av entré/gang, bod, prefabrikkert bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med jevnlige oppgraderinger over tid, herunder slipt parkett og oppgradert baderomsinnredning (2021), nymalte overflater (2023), nye veggfliser og ny ventilatormotor på kjøkkenet (2020), samt ny benkeplate på kjøkkenet (2014). I 2025 ble det installert ny kurs og jordfeilautomat for elbillader på parkeringsplassen, utført av registrert elektrovirksomhet med samsvarserklæring.

Det er registrert fire forhold med tilstandsgrad 2 (TG2): vinduer og balkongdør (alder), samt sluk/membran/tettesjikt og sanitærutstyr/innredning på badet. Avvikene er i hovedsak aldersrelaterte påpekelser uten påviste symptomer på funksjonssvikt eller skade. Det er ikke registrert avvik som krever umiddelbare tiltak (TG3).

For nærmere beskrivelse av de enkelte forholdene vises det til rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong.

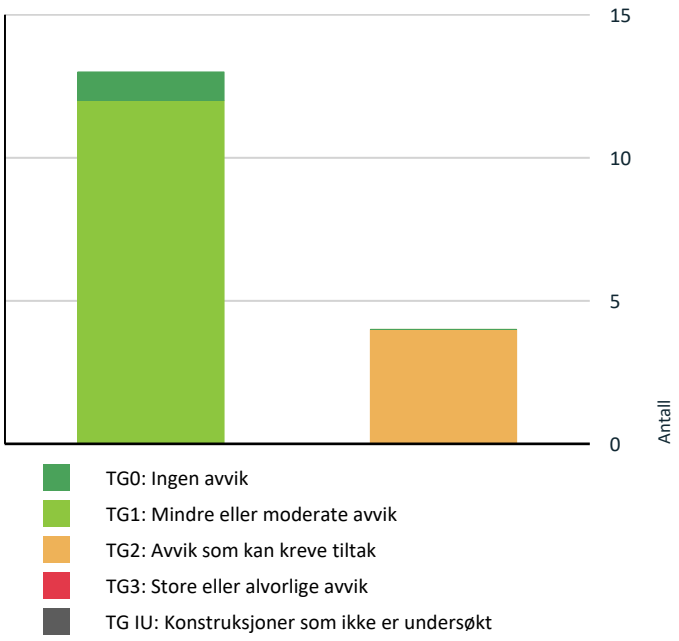
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På de godkjente byggetegningene er den innvendige boden tegnet større ved å også omfatte arealet i starten av entréen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED VESTVENDT BALKONG.



Byggeår
2003

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og garasjekjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.
Innvendige Rullgardiner på alle vinduer, utenom vinduet til høyre for balkongdøren. På dette vinduet er det montert utvendig solskjerming der eier opplyser at denne ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35)

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2002.
Innvendig rullgardin som går på batterier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre på betongdekke.

Rekkverk i galvanisert stål.
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

Stikkontakt montert på vegg.
Motorisert markise som er bryterstyrt.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med vinylbelegg.
Vinylbelegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen, til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Pulttak, tekket med papp/shingel.
Yttervegger ble malt i 2020.
Utfyllende bindingsverk med kledning samt fasadeplater.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

–

Bygningen stod ferdig i 2003 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Tilstandsrapport

–

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiumsplater på baderommet.
Glatte, malte himlingsflater ellers i boligen.

I stuen er takhøyden målt til 2,4m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det er målt en høydeforskjell på ca. 10mm gjennom stuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
To døråpninger mellom stue og soverom der den ene er skyvedør.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling (aluminiumsplater) med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med buet glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr. Regndusj er montert.

Selger opplyser at innredning på badet (dusj, servantskap, servantbatteri og vannlås) ble byttet av faglært rørlegger i 2021 under forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskelen.

___

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra byggeåret, som er oppgradert med ny benkeplate i 2014 og nye veggfliser i 2020.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rusfritt stål.
Ledlys montert under overskapene.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i egen nisje.

Det er laget en kjøkkenøy med laminat benkeplate og innredning med glatte, folierte fronter.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette i stål over stekesone, med avtrekk til kanal.
Ny motorenhet ble installert i 2020.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet er plassert i himling og har overløpsrør.

Stoppekraner i fordelerskapet og under kjøkkenbenken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Rens av ventilasjonsanlegget ble sist utført i august 2025 av TT-Teknikk AS i regi av sameiet.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i innvendig bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 amp hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Under nåværende eiers botid er det installert ny kurs og jordfeilautomat 16 A i forbindelse med elbillader (Zaptec Go) i garasjeanlegget. Arbeidet ble utført i april 2025 av Elkraft Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Sameiet har fått utført eltilsyn 07.2025 på sikringsskap i garasje og felles anlegg i alle etasjer.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





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

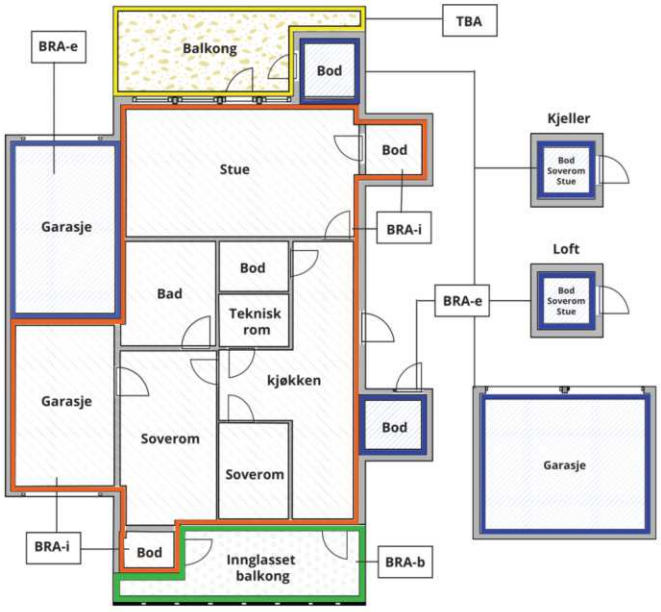
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	52	5		57	6
SUM	**52**	**5**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken	Ekstern bod	

Kommentar

4. etasje:
Entré/gang, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Leiligheten er målt til 51,62 m².

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 6,4 m².

Ekstern bod på etasjeplan. Boden er målt til ca. 5 m², merket nr. 415.

_____

Garasjekjeller:
Biloppstillingsplass, plass nr. 15, i felles, lukket garasjeanlegg.
Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

_____

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På de godkjente byggetegningene er den innvendige boden tegnet større ved å også omfatte arealet i starten av entréen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Installasjon av elbillader (ny kurs + jordfeilautomat) på parkeringsplass — utført av Elkraft Elektro AS, samsvarserklæring foreligger.
2025: Rens av ventilasjonsanlegget ble sist utført i august 2025 av TT-Teknikk AS i regi av sameiet.

Informasjon fra tidligere eier:
2023:
Nymalte overflater.

2021:
Slipt parketten i leiligheten.
Bekreftet at rørleggerarbeid på bad ble utført av faglært (forrige eier).
Fliser på vegg over kjøkkenbenken.

2020:
Ny ventilatormotor på kjøkkenet.

2014:
Ny benkeplate på kjøkkenet.
Nye dusjvegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Selma Brandanger Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	445	0	59	2736 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lunden 20

Hjemmelshaver
Haga Hilde Brandanger, Haga Selma Brandanger

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0415

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Lunden 20	51 / 3456	System Regnskap AS	985996253

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Lunden Hageby på Vollebekk, i bydel Bjerke. Området har et grønt og tilbaketrukket preg, med lave boligblokker, småhusbebyggelse og velholdte fellesarealer. Det er korte gangavstander til flere dagligvarebutikker på Vollebekk. Linderud senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger også innen gangavstand. Det er nærhet til flere barnehager og skoler i alle trinn. Kollektivtilbudet er godt, med kort vei til Vollebekk Tbanestasjon og flere bussforbindelser i nærliggende gater som gir rask forbindelse til sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til parker, grøntområder som Bjerkedalen park og Linderud gård, samt turveier som leder videre mot Lillomarka.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 736 m².
Tomten er i all hovedsak bebygd.

Garasjeplass med ladeboks i felles lukket garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg.
Det er avsatt to store parkeringsarealer for gjester av beboere i Lunden Hageby.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Sameiets hjemmesider: https://lunden20.wordpress.com/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, både nye og eldre, samt rekkehusbebyggelse.

Boligblokk oppført i 2003 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ferdigattest foreligger, datert 12.07.2013.

Eierseksjonssameiet Lunden 20 består av 70 boligseksjoner fordelt over 1 bygning.
Sameiet er en del av realsameiet Lunden Hageby Vel.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7899085	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	05.05.2026	
3	06.05.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P -Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260058
Addresse	Lunden 20		
Postnr.	0598	Sted	OSLO
Selgers navn	Selma Brandanger Haga		
Selgers navn	Hilde Brandanger Haga		

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?

Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7899085

Våtrom

Initialer selger:
S H
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av baderomsinnredning i 2021 (dusj, servantskap, servantbatteri og vannlås) utført av faglært rørlegger i regi av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ikke mottatt dokumentasjon fra forrige eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysninger fra forrige eier ble takrenner utbedret i 2022 av Engers malefirma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dersom dokumentasjon foreligger, har sameiet dette.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysninger fra forrige eier ble byggets fasade malt i august 2020 av Engers malefirma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dersom dokumentasjon foreligger, har sameiet dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe innsig av vann i garasje på enkelte garasjeplasser høst/vinter. Kan tidvis være vann på deler av garasjeplassen.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbillader tilknyttet parkeringsplass i garasjen. Arbeidene er utført av Elkraft Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Elkraft Elektro, installasjon av ny kurs, jordfeilautomat og elbillader.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsrens på bad og kjøkken 12.08.2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ventilasjonsrens på bad og kjøkken utført av Serwent.

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

Beskrivelse:

Noe innsig av vann i garasje på enkelte garasjeplasser høst/vinter. Kan tidvis være vann på deler av garasjeplassen.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

AcoDrain langs garasjeport ble byttet september 2025 og garasjeport ble byttet oktober 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dersom dokumentasjon foreligger, har sameiet dette.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger, datert 12.07.2013.

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

Beskrivelse:

Det ble på årsmøte 22.04.2026 besluttet å gi styret mandat til å kunne igangsette utskiftning av heis innen to år. Ved kontraktsinngåelse vil en innsamling av ca. 12 000 per boenhet igangsettes (betales innen 4 mnd) og felleskost. økes med ca. 595 i 2 år.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Utvendig persienne på vindu til høyre for terassedør fungerer ikke. Kan fikses ved å tre persiennen på nytt. Felleskostnadene justeres 01.07.2026 iht. årlig indeksregulering. Ny kostnad blir ca. 4058.

Initialer selger:
S H
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
S H
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.

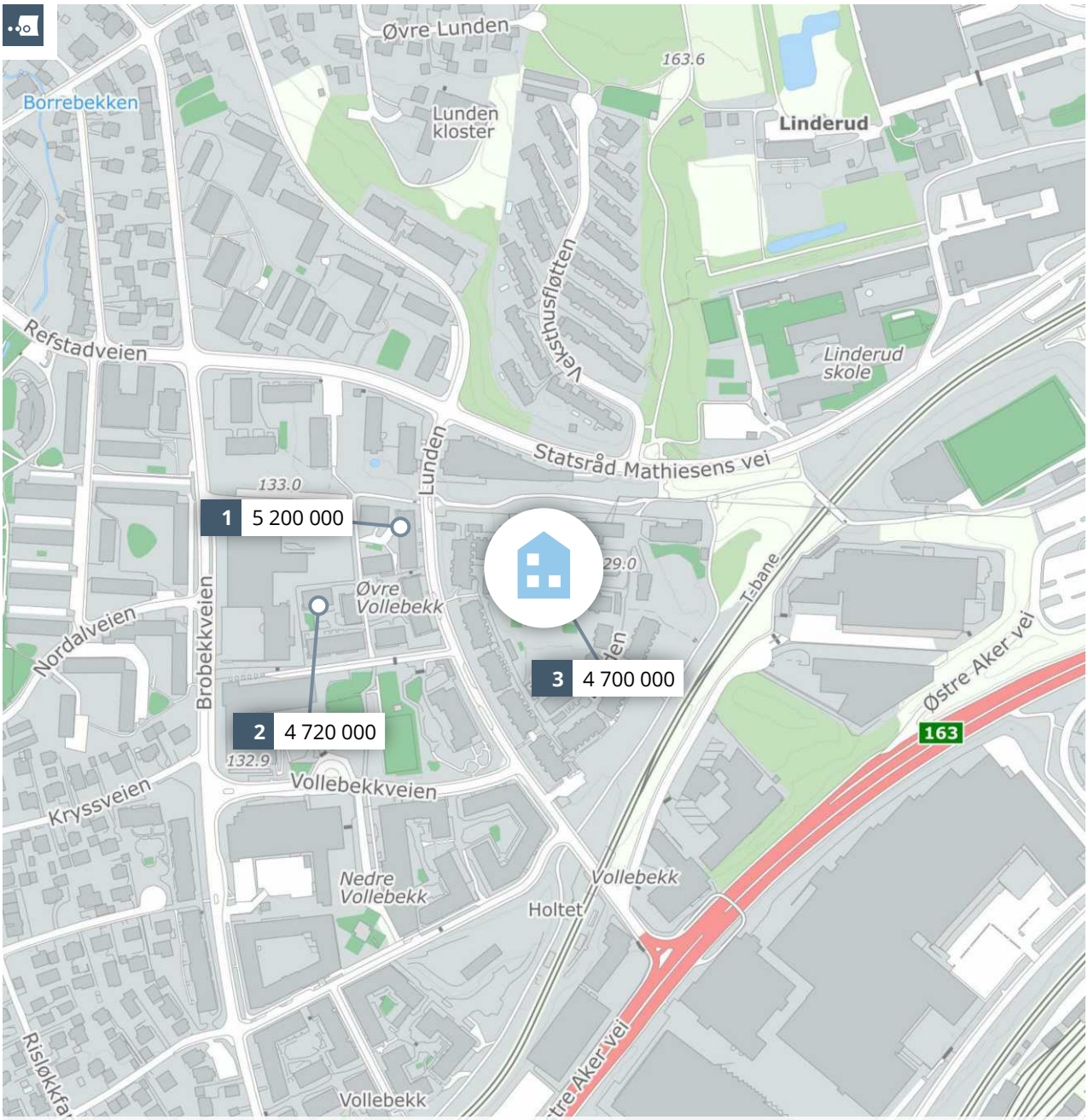
Dato 04.05.2026

Signert av *Selma Brandanger Haga*

Signert av *Hilde Brandanger Haga*

Initialer selger:
S H
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LUNDEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 07.05.2026

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: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lunden 20, 0598 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 88 BNR 445 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

4 800 000

0	4 800 000	92 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	3 855
Formue	32 043
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lunden 29 48 m²	2020	2. etg	1 sov	16.03.2026	4 600 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**108 333**
2	Lunden 37 48 m²	2019	4. etg	1 sov	27.03.2026	4 750 000	**4 720 000**	0	4 720 000	**98 333**
3	Lunden 20 52 m²	2003	5. etg	1 sov	05.05.2026	4 800 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**90 385**

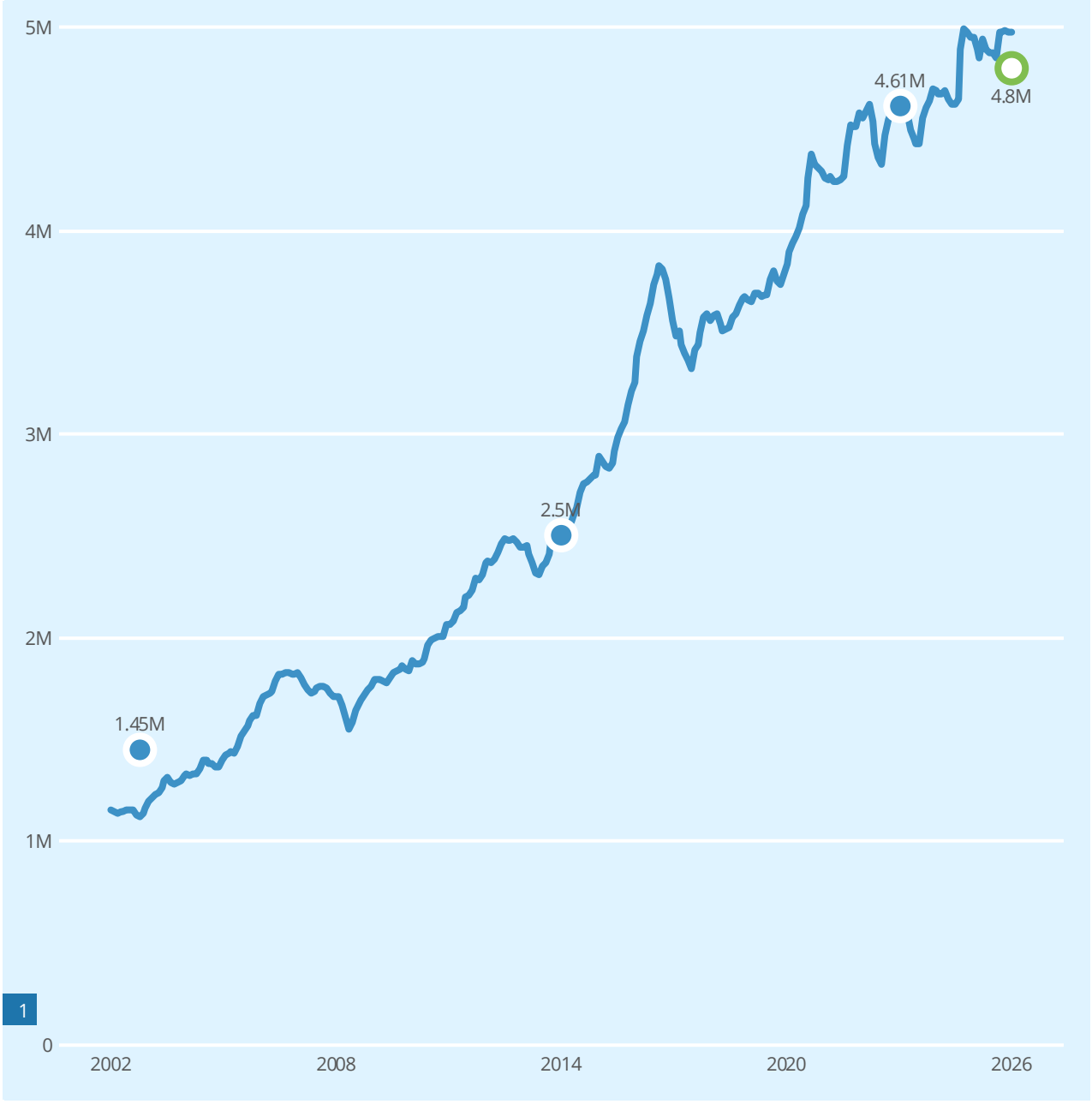
Meget pen og lys 2-roms selveier i 4. etg - Garasje m/el - Hjørneleilighet - Heis - V.vann/fyring inkl.

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

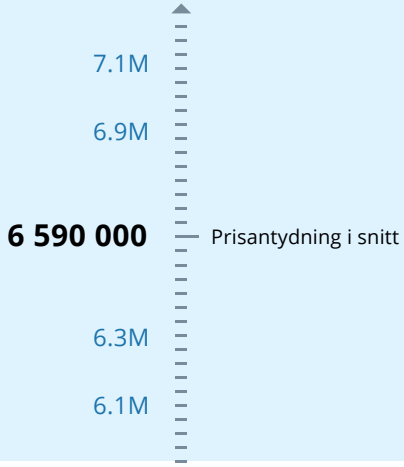


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.06.2023	09.06.2023	31.07.2023	4 200 000	4 600 000	10 917	4 610 917
01.07.2014	09.07.2014	31.07.2014	2 350 000	2 500 000	1 893	2 501 893
30.06.2003		30.06.2003	-	1 450 000	-	1 450 000

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

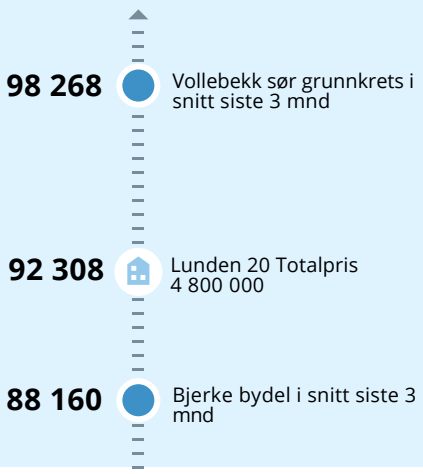
45
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
Lunden 20, 0598 OSLO	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290005**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81732426**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **445**
Seksjonsnummer **59**	Bruksenhetsnummer **H0415**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

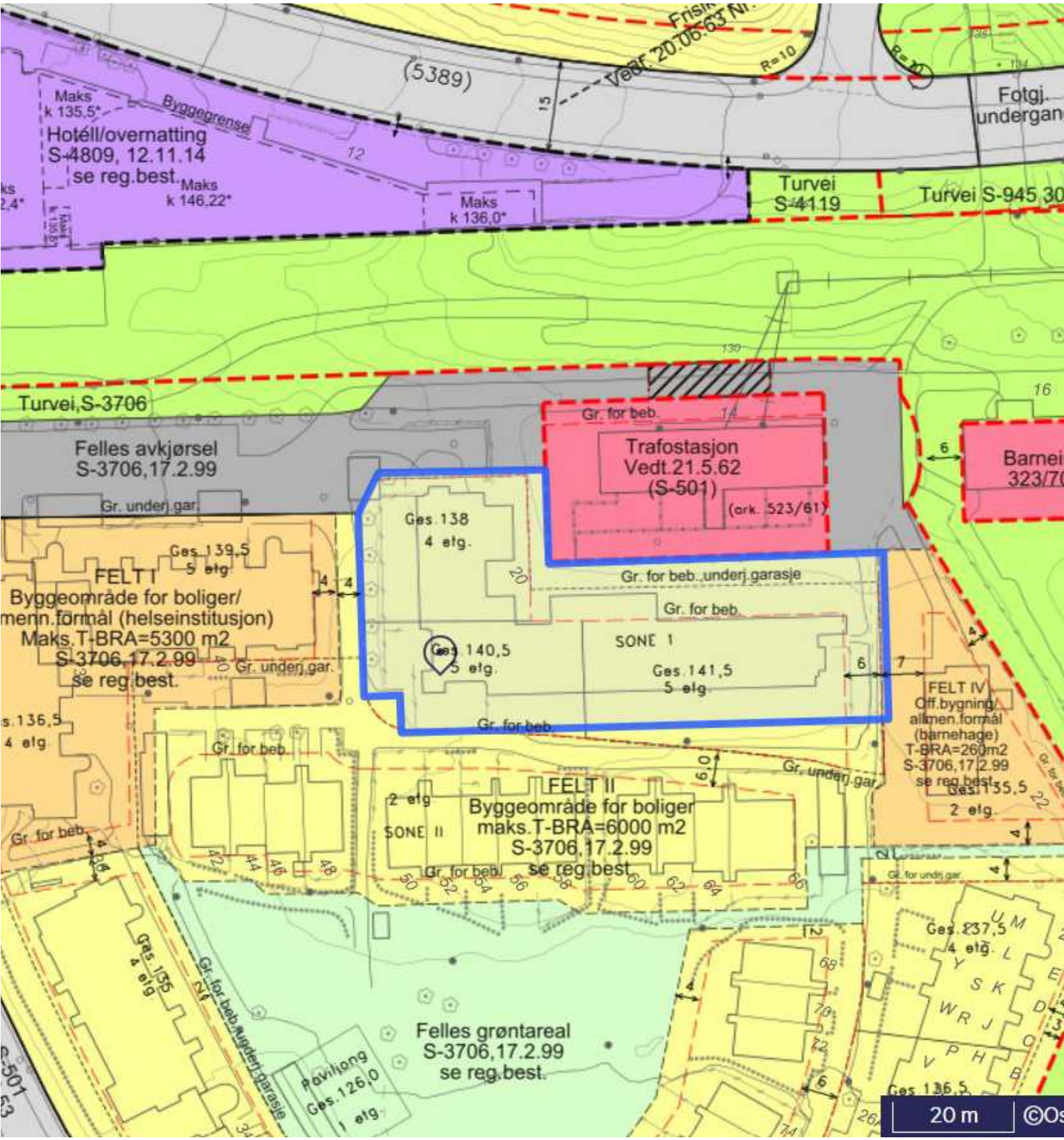
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,39 kWh/m²	**10 372 kWh**


(5389)
Vedt. 20.06.63 Nr.
R=10
Maks
k 135,5*
Byggegrense
Hotéll/overnatting
S-4809, 12.11.14
se reg.best.
Maks
k 146,22*
Maks
k 136,0*
Turvei
S-4119
Turvei S-945 30
Fotgj.
undergan
Turvei,S-3706
Felles avkjørsel
S-3706,17.2.99
Gr. for beb.
Trafostasjon
Vedt.21.5.62
(S-501)
(ark. 523/61)
Gr. undrj.gar.
Ges.138
4 etg.
Ges.139,5
5 etg.
FELT I
Byggeområde for boliger/
menn.formål (helseinstitusjon)
Maks.T-BRA=5300 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Gr. for beb.,underj.garasje
Gr. for beb.
SONE 1
Ges.140,5
5 etg.
Ges.141,5
5 etg.
FELT IV
Off.bygning/
allmen.formål
(barnehage)
T-BRA=260m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Ges.135,5
2 etg.
FELT II
Byggeområde for boliger
maks.T-BRA=6000 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
2 etg
SONE II
Gr. for beb.
Gr. undrj.gar.
Ges.136,5
4 etg
Ges.135
4 etg
Gr. for beb.,undrj.garasje
Felles grøntareal
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Paviljong
Ges.126,0
1 etg
Ges.137,5
4 etg.
Ges.136,5
20 m
©Os

Husordensregler

For Eierseksjonssameiet Lunden 20

Husordensregler fastsatt den 27. april 2004 av sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Lunden 20 i medhold av sameievedtekter av 22. mai 2003 § 5, jf. lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), §§ 19 - 28. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 22.april 2010. Revidert april 2014. Revidert april 2016. Revidert april 2019. Revidert mai 2020. Revidert juli 2020. Revidert mai 2023.

§ 1. Formål

Husordensreglene er et tillegg til vedtektene. Alle Sameiets brukere plikter å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husordensreglene skal bidra til å sikre at brukere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til de øvrige brukere blir ivaretatt, og for at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere/ beboere/ brukere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer. Disse kalles brukere i dette regelverket.
Brukerne skal så langt det passer sørge for at ordensreglene også blir overholdt av besøkende.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg grundig inn i husordensreglene, og har et ubetinget ansvar for å pålegge sin leietaker til å sette seg grundig inn i husordensreglene ved eventuelt utleie av leiligheten.
Enhver som faller inn under virkeområdet til husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle andre brukere, og at aktiviteter som berører de øvrige brukere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, slik som sykler, barnevogner, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer, utstyr, gjenstander og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

Av hensyn til brannregler, trappevask og generell adkomst er det ikke lov å hensette gjenstander i svalgangene, f.eks. barnevogner, sykler etc. Alle gjenstander vil uten varsel bli fjernet og advarsel utsendes.

§ 3.1. Oppvarming, varmtvann

Varmtvann og oppvarming, via radiatorer, av Sameiets leiligheter skjer via fjernvarmeanlegg.
Fjernvarmen skrus av om våren når temperaturen på nattetid øker til min 5°C og vil bli skrudd på igjen om høsten når temperaturen på nattetid synker ned til minimum 5°C. Dette vil kun berøre varme fra radiatorer og ikke varmtvannet.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Seksjonen

Sameiets Vedtekter skal følges til en hver tid.
Brukere av den enkelte seksjonen plikter i medhold av sameievedtektene og sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk under vinduer.

Seksjonene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Alt annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

Hvis det oppdages skadedyr, herunder veggdyr, insekter eller lignende, skal bruker straks varsle styret om dette. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke må det foretas endringer av faste innretninger eller annet som kan være til ulempe for ander brukere.
Endringer av faste installasjoner, som VVS, radiatorer, elanlegg o.l. er kun tillatt av autorisert personell, og må på forhånd godkjennes av styret.

Indre vedlikehold påhviler brukerne i leiligheten. Herunder kommer også vedlikehold av vinduer og vinduskarmer innvendig. Det samme gjelder balkongdører og utgangsdører. Dersom det er feil på radiator i en leilighet vil dette måtte utarbeides for seksjonseiers regning. Dersom det er feil på fellesanlegget for radiatorene vil dette utarbeides i regi av styret.

Feil på porttelefonen, som henger inne i hver leilighet, må utarbeides for seksjonseiersregning.
Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må snarest meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved at husordensreglene ikke blir fulgt.
Skader eller annet feil og mangler som trenger tilsyn skal meldes til styret snarest.

§ 4.2. Balkonger/hageareal

Alle seksjoner skal ha like markiser eller zipscreen. Dette gjelder farger, mønster, størrelse og kvalitet.
Oppsetting skal ikke skje uten styrets godkjennelse. Dette gjelder også tildekking av balkongrekkverk.
Følg Sameiet hjemmeside for mer detaljert info.

Markise: Sandatex Markisväv nr. 79, fargekode NCS S4000-N
Screenmarkise: Helioscreen med fargekode: 117108 – pearl grey.
Akryl plater: Plastbutikken- Weland (sameiets balkong rekkverk leverandør)

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned fra balkongene. Blomsterkasser må sikres skikkelig, og det må tas behørig hensyn til andre brukere av bygget ved vanning. Utvendige blomsterkasser skal godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende på balkongen. Det er ikke lov til å tømme ut vaskevann fra balkongene. Vis hensyn til andre brukere av bygget ved snømåking på balkongene, ikke minst sikkerhet.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller balkong, samt grilling eller annen matlaging på balkong, må ikke forekomme dersom dette medfører lukt-/støvplage eller annen vesentlig sjenanse for øvrige brukere. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Hver bruker pålegges å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Antenneutstyr (parabolspeil etc.) tillates ikke oppsatt på byggets fasade, balkong, eller i sameiets områder for øvrig. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Gjerdet utenfor leilighetene i 1.etasje tilhører sameiet. Maling og vedlikehold av gjerdet gjøres i regi av styret, hovedsakelig på vårdugnaden. Sameiet har ikke ansvar for maling og vedlikehold av terrassebord og eller treplantingene for leilighetene i 1.etasje. Det ansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier.

Oppsett av gjerde på terrassene mellom seksjonene i 1. etg.
Terrassebord type: H 80 x B 9,8 x D 2 cm

Høyde på gjerdet skal være 106, 6 cm. Gjerdet settes opp fra vegg til endegjerde. Det skal være støttefot i midten for å holde tyngden på gjerde. Klarering fra bakkenivå: 16,6 cm.

Seksjonseier bekoster oppsett og vedlikehold og eller eventuelt bytte.

Skilleveggen eies av de seksjoner den har tilknytning til. Skade påført de skal vedlikeholdes og bekostes av seksjonseiere selv.
Oppsett må gjøres av fagkyndige- Sameiet har snekker.

Blomster kassene eies av seksjonene og kan deles i mellom beboere i første etasje etter eget ønske uten styrets innblanding. Blomster kassene kan males i ønsket farge.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander av noen art, dette blant annet på grunn av rømningsveier skal være frie.

Dersom en bruker ønsker å sette ut planter eller annen pynt utenfor inngangsdøren til sin seksjon, skal styret godkjenne dette. Brukeren er ansvarlig for å holde rent rundt dette arrangementet. Beboerne skal ta rimelig hensyn til ønsket om et estetisk sett noenlunde helhetlig og harmonisk innredning i disse rommene. Styret kan opprette en egen gruppe for å arbeide med slike spørsmål.
Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer hoveddøren, døren inn til garasjen, garasjeporten og de to branndørene i 1.etasje. Styret oppfordrer beboerne til ikke å benytte branndørene som daglig inn/ut passering.

Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at brukeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til bygget med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasser og ringetablåer for porttelefon skal ha standard skilt og skrifttype. Postkasseskilt bestilles av styret eller den som styret gir fullmakt til. Bruker er ansvarlig for å varsle styret hvis egne skilt avviker fra de øvrige.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall (emballasje, matrester, etc.) skal legges i avsatte søppelcontainere i Lunden Hageby, jf. velforeningens bestemmelser. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knyttes godt igjen før de legges i søppelcontaineren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller i garasjeanlegget.

Sameiet sine søppelboder ligger like ved innkjøringen til garasjen. Søppelbodene er låst med hengelås og alle seksjonseiere disponerer nøkkel. Ny nøkkel kan kjøpes ved å sende bestilling til styret.
Avfall skal sorteres i henhold til renovasjonsetatens regler og anbefaling.

Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbodene.
Det er ikke tillatt å kaste annet en vanlig husholdningsavfall i containere for restavfall.
Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løsøre tillates ikke kastet i containere eller hensatt i søppelbodene. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte selv å levere til f eks Brobekk gjenbruksstasjon.

Papp, kartong og papir skal legges i egne containere for dette plassert i søppelbodene.

Merkostnader som påløper for sameiet som følge av at vaktmester eller styret må fjerne gjenstander kan bli krevd erstattet av den ansvarlige.

§ 4.5. Boder

Brukere plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige brukere må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 generelt.

Det skal under ingen omstendighet lagres gjenstander utenfor nettingbodene, og vil bli fjernet uten varsel på seksjonseiers kostnad. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal kun skje etter styrets anvisning. Sykler kan enten oppbevares i Sameiets sykkelboder eller henges på seksjonseiers/ beboerens dekkstativ på eget Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Røyking er forbudt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Dette forbudet inkluderer også bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. Styret kan etter søknad fravike deler av dette forbudet for en begrenset periode. Ved fravikelse skal styret gi detaljert instruks om hvilke forholdsregler som må overholdes av brukeren.

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i innendørs fellesarealer eller i boder. Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i disse rommene. Motorsykkel/moped/scooter skal kun oppbevares i garasjen.

Døren til rommet med nettingbodene skal være låst når den forlates av brukeren.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Gjeldende norske lover, forskrifter og kommunale vedtekter skal overholdes i garasjeanlegget.
Garasjeanlegget er til for parkering av registrert kjøretøy og det er ikke tillatt å oppbevare annet i garasjeanlegget, med unntak av bildekk som monteres på vegg. Veggstativ for dekk må være av en type som er godkjent av styret og monteres på fagmessig vis, dette også med hensyn til dekt forsikring.

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret straks varsles.

Garasjeporten er automatisk og kan betjenes med fjernkontroll eller nøkkelbrikke. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. En må være oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med hensyn på dette. Dersom brukeren mister fjernkontrollen må bruker selv bestille ny av styret med tilknyttet kostnad. Inn- og utkjøring må skje med varsomhet og med hensyn på øvrige brukere av garasjen og andre trafikanter generelt - både fotgjengere og kjørende ved sameiets innkjørsler.

Bilhorn må ikke brukes - unntatt i rene nødssituasjoner.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget. Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan fjerne slike kjøretøy på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel, jf. også etterfølgende paragraf om Skade, feil, mangler eller mislighold.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift, vasking eller polering av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er dog tillatt å skifte dekk i garasjen.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Strømuttakene i garasjeanlegget skal ikke benyttes til private fordeler med unntak av nødssituasjoner eller bruk til mindre oppgaver.

§ 4.7. El-bil og ladestasjoner

Seksjoneier er selv ansvarlig for anskaffelse av ladestasjon, montering skal skje av fagkyndige og strømtilførsel skal kobles til eiers måler. fjern Ulovlig oppkobling og oppsett vil belastes eier.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, overbygg, veier og parkeringsplasser ikke skades. Fotballsparking, ballslåing eller andre ballspill utenfor anvist område, eller kast av stein, is/snø mot vegger, vinduer eller inngangsparti er strengt forbudt.

§ 4.9 Sykkelboder

Sykler henvises til sykkelbodene, og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Sameiet har tre sykkelboder som kan benyttes av seksjonseiere og leietakere. En på hver side av hovedinngangen og en ved siden av Lunden 38 – 40. Sykler som oppbevares i sykkelbodene skal alltid henges opp på veggoppheng. Vennligst følg anvisningen som henger på innsiden av døren på hvordan syklene skal oppbevares. Oppbevaring av sykler i sykkelbodene er på eget ansvar og syklene bør derfor låses inne i boden. Dørene til sykkelbodene skal alltid være låst når de forlates av brukeren.

§ 5. Parkering og Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys fellesområde er forbeholdt besøkende.
Gjester skal benytte gjesteparkering, offentlig veg eller annet parkeringsområde dersom man ikke kan benytte parkeringsplass i garasjeanlegg tildelt seksjonen.

Det er kun tillatt for gjester å parkere på gjesteparkeringene, maks 72 timer med synlig Parkeringsbevis eller elektrisk registrering uavhengig om bilen har vært flyttet i tiden, etter dette må bilen være borte minst 24 timer før ny parkering kan finne sted.

Sekjsonseiere/ brukere oppfordres til å informere sine gjester om dette.
Driftsoperatør/kontrolløren skal vente i 30 minutter før den første kontrollavgiften ilegges på stedet.
Det er strengt forbudt for seksjonseiet/ brukere av Lunden Hageby Vel å disponere gjesteparkeringene.
Overtredelse av bestemmelsene medfører ileggelse av kontrollavgift samt borttauing uten varsel.

Beboernes egne biler skal parkeres i garasjeanlegg eller annet sted enn gjesteparkeringsplassene. Brukere tillates kun kortvarig stans på gjesteparkeringene i forbindelse med nødvendig av- og pålessing, bilen skal ikke forlates uten tilsyn

Hensetting av båter, lastehengere, campingvogner, uregistrerte biler og lignende tillates ikke på gjesteparkering eller andre steder på fellesområdet.

Hensatte kjøretøyer i sameiets garasjeanlegg eller gjesteparkering som enten er avskiltet eller åpenbart ikke i kjørbar stand kan styret fjerne på eiers bekostning, en ukes forhåndsvarsel gis til eier av kjøretøy innefor Sameiets områder. Forhåndsvarsel gis ikke på biler uten skilter eller som er i ustand parkert på Lunden Hageby Vel sitt fellesområder/ gjesteparkering, jfr. også etterfølgende paragraf om skade, feil, mangler eller mislighold.

Parkering innenfor Lunden Hageby skal kun skje på egne opparbeidede parkeringsplasser som primært er tiltenkt besøkende. Øvrig parkering skal skje i form av lovlig gateparkering, jf. Oslo kommunes parkeringsbestemmelser/ trafikkreglene.

Ved all parkering eller stans av kjøretøyer langs sameiets eiendomsgrense, skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt for parkering og adkomst for brannvesen, politi, renholdsverk, etc. En skal påse at annen trafikk så vidt mulig kan passere uhindret.

§ 6. Dyrehold

Alle brukere som har husdyr, eller som vil anskaffe husdyr, skal gi melding om dette til styret.
Styret kan nekte dyrehold dersom denne meldeplikten ikke overholdes..

På sameiets område (utenom i leilighetene) skal hunder og katter føres i bånd/sele. Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets område. Brukere med dyr plikter til enhver tid å holde sameiets områder, inkludert korridorer, vestibyle, heis, trapp og garasje ren for dyreekskrementer, dyrehår, og annet dyreavfall som er til sjenanse for øvrige brukere.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige brukere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige brukere. Dyr må under ingen omstendighet etterlates på balkong uten tilsyn.
Brudd på reglene om dyrehold medfører tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn, og styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område, jfr. også etterfølgende pkt. om skade, feil, mangler eller mislighold.

§ 7. Støy

§ 7.1. Generelt

Sekjsonene/ leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke sjeneres unødig med støy. Bruk av musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje i samsvar med dette. Høyttalere bør derfor ikke plasseres på gulv eller direkte på vegg uten at passende lydisolerende materiale benyttes som mellomlegg. Man må være spesielt oppmerksom på støyfare ved bruk av slike apparater med åpne vinduer, på balkong eller utendørs, og eventuelt foreta undersøkelser om lyden sjenerer naboskapet. Brukere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. Neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til klokken 10:00.

§ 7.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt det er mulig etter klokken 19:00.

§ 7.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre brukere skal kun utføres i perioden 08:00 til 21:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.
Boring i betong, samt snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige brukerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn 30 minutter, skal de nærmeste bruekre/ naboer varsles om dette, og man skal i samråd med brukere/ naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 8. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader, utbedring på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, deres husstandsmedlemmer eller andre som er gitt adgang til seksjonen/ leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig eller seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Oppdager brukere skader, feil eller mangler som de ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter de likevel straks å melde forholdet til styret.
Alle skader eller annet feil og mangler som trenger tilsyn skal meldes til styret snarest uavhengig av skyld eller kompleksitet.

Ved brudd på sameiets regelverk kan styret i spesielle tilfeller pålegge salg av seksjon eller at seksjonen fravikes, jf. vedtektene § 4 og 6.2.

§ 9. Videoovervåkning

Garasjeanlegget, vestibylen og uteområdet er videoovervåket.

Formålet med Videoovervåkning i Eierseksjonssameiet Lunden 20 er å ivareta beboernes sikkerhet, for å forhindre og/eller avdekke kriminalitet, tyveri, innbrudd, hærverk og (*betydelige) skader påført på Sameiets fellesarealer.
Videoovervåkningen er låst inn i eget rom der kun styrets medlemmer har tilgang.
Styrets medlemmer, styreleder, nestleder, styremedlem 1 og styremedlem 2, har alle tilgang til data og opptak.
Data og opptak lagres kun i 7 døgn. Data skal kun eksporteres ved etterspørsel og tillatelse fra myndighetene, eks politiet.
Eierseksjonssameiet Lunden 20, kan ikke samle eller lagre personopplysninger uten et formål. Dette er fastlåst av personvernprinsippene i personvernforordningen. Personopplysninger skal bare benyttes for spesifikke, uttrykkelige, angitte og legitime formål.

*Styretsmedlemmer behandler og vurderer alle tilfeller etter skjønn.

§ 10. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.
Disse husordensreglene trer i kraft 27. april 2004. Redigert den 23. mai 2019 og trer i kraft fra 23. mai 2019.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 20

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28. januar 2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Førstegang vedtatt 4. april 2004. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 28. januar 2015. Revidert november 2018. Revidert mai 2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Lunden 20, og har gårdsnummer 88 og bruksnummer 445 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. april 2003. Førstegang vedtatt 4. april 2004. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009. Revidert 28. januar 2015. Revidert november 2018.

Sameiet består av 70 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret skal godkjenne leietaker før leieavtalen signeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Riktig kontaktinformasjon (navn, født nr, telefon og mail adresse) skal informeres styret om ved søknad om godkjennelse av ny eier, overtakelse eller leietaker.

Sekjoneier er pliktig til å pålegge sin leietaker å sette seg grunndig i og følge Sameiets Vedtekter og husordensregler.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Tjensten skal utføres av fagkyndig tredjepart som er godkjent av Sameiets styret i forkant. Ladepunkt skal kobles til seksjonseiers strømmåler. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, eller overbelastning av strømnettet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som stoppekraner, vannklosett, blandebatteri, varmtvannsbereder, badekar og vasker og rør/ avløp (sluk) mm tilknyttet til det.
c) apparater, for eksempel radiatorer, ventilasjon, kjøkkenhette, brannslukningsapparat, røykvarsler og brannslange.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører, i og, til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Dette for å konstruksjonsmessige og fasemessige endringer, Sameiet kan dog pålegge seksjonseier/ seksjonseiere kostnaden for utskiftlingen eller utbedringen.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritas ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Endringer som kan medføre ulempe for andre seksjonsseiere eller felles bygningsmasse skal ikke forekomme. Hvis endring/ oppussing berører andre seksjoneiere, fellesbygnigsmasse, fellesarelaene eller på noen måte være til sjenanse for andre seksjonseiere, skal dette godkjennes av styret på forhånd.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller Sameiets fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 34.

Utbedring, reparasjon av skader som en seksjonseier eller beboer påberoper vil seksjonseier være erstatningsansvarlig for, og skal dekkes av seksjonseier eller seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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 er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene 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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtetPå årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret velger en representant til felles velforening med de tilgrensede boligselskaper.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisorSameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

EIERSEKSJONSSAMEIET
LUNDEN 20

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholsplan/ inngåelse av nye avtaler	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimert kostnad i NOK	Faktisk kostnad	Kommentarer	Utført
Maling av byggfasade, vinduer, dører og eventuelle reparasjon av kledning, plater, takrenn	x							1 200 000,00	1 015 886,25		x
Reparere av påler pg fundament til gjerdet	x							200 000,00	181 250,00		x
Søknad- Innglassing Oslo Kommune Plan og bygningsetaten	x								23 650,00		x
søknad- Innglassing Lumon/ TM Byggtek	x								21 750,00		x
Rengjøring av ventilasjonsrør og kanaler. Eventuelt rens av motor og hette i hver leilighet der seksjonseier er kostnadsansvarlig	x							38 500,00	40 500,00		x
Rengjøring av platting/ heller utenfor inngangsparti		x									x
Installere ventilasjon i vaktmesterbog i garasjen og rens av både filter og rør i garasjen.		x						6 000,00	6 500,00		x
Nytt styreportal for lagring av data			x							Google mappe	x
Skjerm til å erstatte for korktavle for infodeling i oppgangen- Må ha egen pc, tastatur, mus, internett		x						6 000,00	5 000,00		x
Oppgradere alle skilting og lys- rømningsvei/ brann- i fellesoppganger- Brannvarselsystem koblet til brannetaten		x						28 750,00	28 750,00		x
Tette igjen sprekk mellom terrasse og bakkeplan langs langsiden av bygget- Blikkenslager			x								x
og under terrasse til leilighet 114			x					250 000,00	230 452,50	Utført av Storo Blikkenslagerverksted	x
Oppgradering av lekeplassen i tillegg til ny treningspark- LHV		x	x					59 045,00	59 045,00	Prosjektet kostet totalt nok 599 250,- LHV fikk nok 200 000 i bomiljøtilskudd av Oslo Kommune for dett prosjektet	x
Rørlegger til å se på radiator i 3, etg i trappeoppgang og koridor + 4. etg koridor			x								x
Kontroll av dører			x							Valgt leverandør: Aker lås og nøkkel service	x
Kontroll av porter- assa abloy										Lage serviceavtale på garasje port og branndør i garasjen	x
Nedgravd avfall og omgjøring av gamle søppelboder til sykkelboder og sykkeverksted- LHV			x	x	x			168 700,00		LHV vil søke om bomiljøtilskudd på nok 1 000 000 av Oslo kommune. Leverandør er valgt og gravejob starter mai/ juni 2024	x
Skiftle alle lysskilder i 5. etg- LED					x	x					x
Montere stige op til taket				x				100 000,00			x
Rep av utekran ved garasjeport.					x						x
Bytte av acudrain utenfor garasjeport. Erstattes og asfalteres på nytt					x						x
drenering og helling i gulvet)								1 500 000,00		Søke om bomiljøtilskudd?	
Trapper utvendig hus: Rep av trapper i inngangsparti + terskel i nødutgang i trappeoppgang + terskel/ gulv i boder							/	30 000,00			
Montering av LED lys med sensor i alle fellesoppganger og trappeoppganger						x		500 000,00	300 000,00		x
Kontroll av taket		x			x			60 000,00			x
Kontroll av fasade					x			50 000,00			x
eventueølt annet materiell) og vann og avløpsrør i garasjen.					x						x
Rengjøring av ventilasjonsrør og kanaler. Eventuelt rens av motor og hette i hver leilighet der seksjonseier er kostnadsansvarlig						x		92 000,00		Leverandør Serwent	x
Garasje- Slip og maling av vegger + Nye himlingsplater						x		500 000,00			
Garasjeport-Reg gjenkjenning							/	25 000,00		Kostnad er pr år	
Rist foran garasje med asfaltering						x		100 000,00			x
Adganssystem						x		200 000,00			
Bytte av heis							x	800 000,00	1 700 000,00 kr		

0115

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lunden 20 (Ingerid Gude)
Vår referanse: 1868970/10218040
Bestilling: C1 2019-06-27 20

Dato
-

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
61050	105	9.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	88	265	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 61050
09 OKT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 88, bnr 265, og gnr 88, bnr 444-472 i Oslo kommune,

avgir følgende erklæring:

1. Kabelfremføring.
Eiere av gnr 88, bnr 265, og gnr 88, bnr 444-472 gis med dette rett til å føre kabelledninger med nødvendige utstyr gjennom hverandres parseller i den utstrekning kommunale tekniske etater og private eller offentlig private leverandører av felles, elektroniske kabelsignaler finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som er tilknyttet eller knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

2. Bruksrett til fellesareal
Videre gir hjemmelshaver med dette eierne av gnr 88, bnr 265, og gnr 88, bnr 444-472 gjensidig og stedsvarig bruksrett til alt felles uteareal på bakkenivå, herunder også rett til bruk av felles adkomstvei til rettighetshavernes garasjeanlegg som ligger under bakkenivå. Bruksretten gjelder alminnelig ferdsel til og fra garasjeanlegget. Rettighetshaverne har ansvar for vedlikehold, herunder brøyting av adkomstvei og nedkjørsler til de etablerte parkeringsanlegg på eiendommen.

Felles uteareal tillates ikke benyttet til parkering av motorkjøretøy, til lagring eller annet som hindrer den felles bruk av fellesarealet uten etter de bestemmelser som til enhver er gitt av Lunden Hageby Vel.

Rettighetene omfatter alt uteareal med unntak av de deler som er tillagt det enkelte utparsellerte eiendom som eget gårds og bruksnummer.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Erklæringen tinglyses på eiendommene gnr 88, bnr 265, og gnr 88, bnr 444-472 og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra det til enhver tid sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølger.

Oslo, den 4. oktober 2001

for Lunden Hageby AS (eier og hjemmelshave

erklæring 041001

Doknr 61050 Tinglyst 09.10.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefter

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-17-0232 (Ingerid Gude)
Vår referanse: 1295849/5400634
Bestilling: C1 2017-09-27 22

Dato

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60218	5.10.2001	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	88	247	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

TINGLYST
DAGBOKNR.: 60218
5 OKT 2001
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKSKRIVERKONTORET

Saksnr.:200103568-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 88/247, 88/265, 88/391, 88/444 T.O.M. 474

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 88 bnr. 247, 277, 391og 473 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lunden over gnr. 88 bnr. 265 som vist med grønn farge på kartbilaget.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 88 bnr. 446 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 88 bnr. 447 (gjennom garasjekjeller) frem til garasjekjeller på egen eiendom.

   Gnr. 88 bnr. 448 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 88 bnr. 447 (gjennom garasjekjeller) frem til garasjekjeller på egen eiendom.

3. FELLESAREAL:
   Gnr. 88 bnr. 265 skal være til felles bruk for gnr. 88 bnr. 444 t.o.m. 472.

4. FELLESAREAL:
   Gnr. 88 bnr. 474 skal være til felles bruk for gnr. 88 bnr. 277, 391 og 473.

5. GARASJEPLASS:
   Gnr. 88 bnr. 449 t.o.m. 457 skal ha bruksrett til 13 garasjeplasser i garasjekjeller på gnr. 88 bnr. 448.

   Gnr. 88 bnr. 458 t.o.m. 467 skal ha bruksrett til 14 garasjeplasser i garasjekjeller på gnr. 88 bnr. 446.

   Gnr. 88 bnr. 468 t.o.m. 472 skal ha bruksrett til 7 garasjeplasser i garasjekjeller på gnr. 88 bnr. 447.

6. PARKERING:
   Gnr. 88 bnr. 391 og 473 skal dekke sitt parkeringsbehov på gnr. 88 bnr. 474.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 88 bnr. 444 t.o.m. 472 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   Eiere av gnr. 88 bnr. 444 t.o.m. 473 gis med dette rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer i den utstrekning kommunale tekniske etater finner dette nødvendig.

   For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer skal eierne av de eiendommer som er tilkyttet eller knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

   Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

10123.0038.013

Doknr: 60218 Tinglyst: 05.10.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

9. ATKOMSTVEI
Gnr. 88 bnr. 391 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra gnr. 88 bnr. 474 over gnr. 88 bnr. 247 som vist med gul farge på kartbilaget.

ATKOMSTVEI
Gnr. 88 bnr. 247 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 88 bnr. 474.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
88	**247, 265, 444 t.o.m. 474**

Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 7 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten og pkt. 8 ikke uten samtykke fra Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten..

Underskrifter:

For eiend. 88/265, 444 t.o.m. 473:

Oslo 2/10-2001

Sted Dato Hjemmelshaver Org.nr.

For eiend. 88/474

Oslo 2/10-01

Sted Dato Hjemmelshaver Org.nr.

For eiend. 88/247:

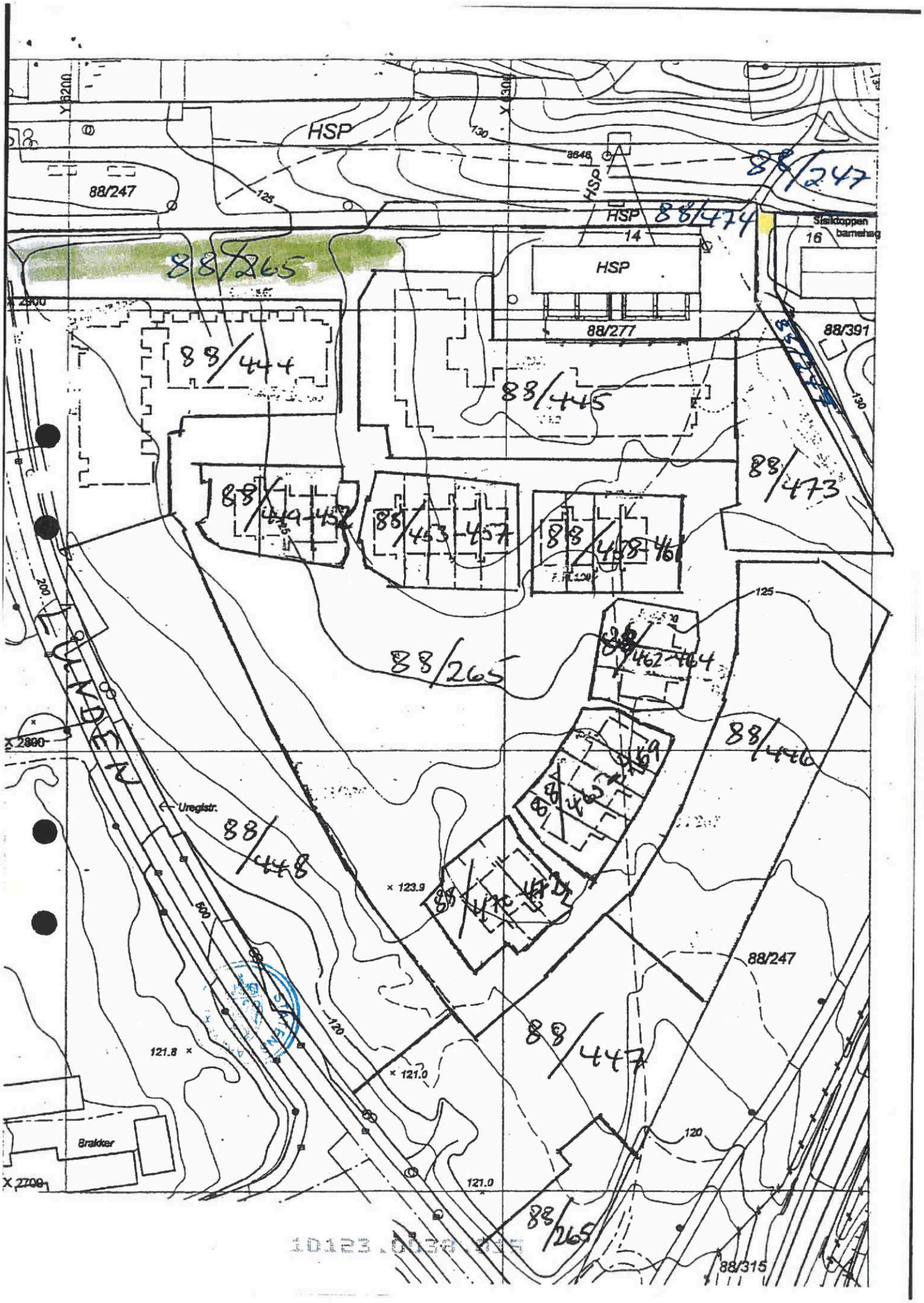
Oslo 2/10-01

Sted Dato Oslo kommune Hjemmelshaver Org nr.

avd.direktør
fullm. nr 921

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Pb. 4753 Sofienberg
0506 Oslo
tlf.: 22 66 79 90

seksj.leder


88/247
88/265
88/444
88/445
88/449
88/452
88/453
88/457
88/458
88/461
88/473
88/462
88/464
88/446
88/448
88/447
88/265
88/247
88/474
88/277
88/391
HSP
Stiftdoppen barnehage
16
14
Uregistr.
Brakker
88/315
10123.0130.115

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:
Lunden 20, 0598 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 445, Snr. 59, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
