PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LUNDEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lunden 32

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	23 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.1 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	3 min 0.2 km
Lunden barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	6 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	14 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min
Linderud Vinmonopol	14 min

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Linderud idrettsplass	7 min
SATS Linderud	14 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

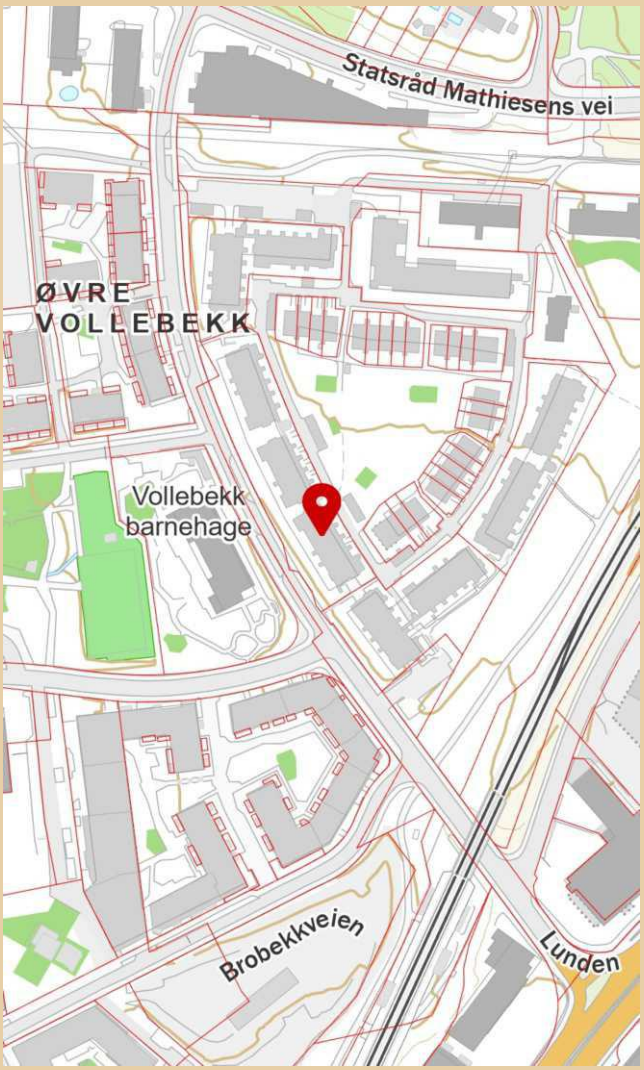
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Lunden 32

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	23 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Linne, Oslo	4 min
Brobekkveien 28 - 10847	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.1 km

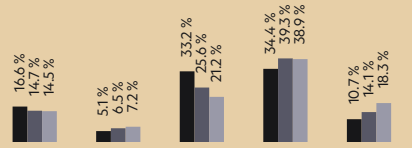
BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	3 min 0.2 km
Lunden barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	6 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Linderud idrettsplass	7 min
SATS Linderud	14 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

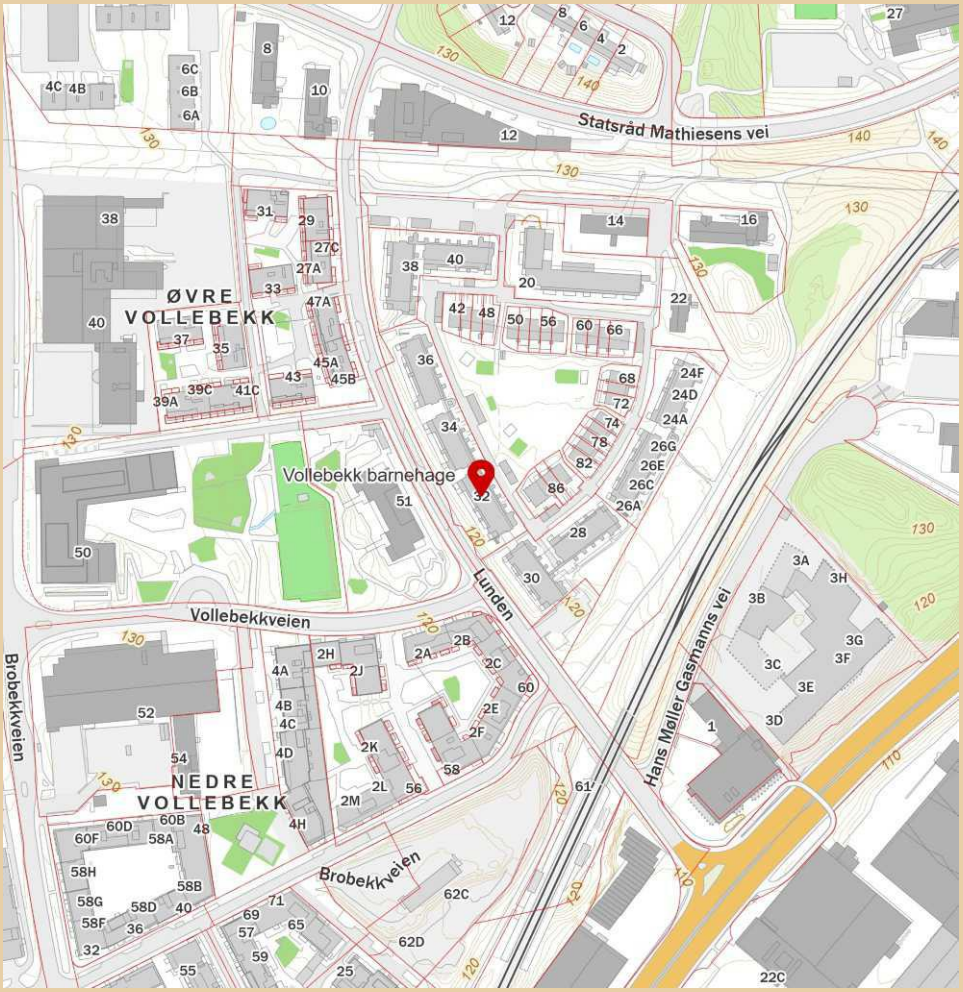
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Lunden 32

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	23 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.1 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	3 min 0.2 km
Lunden barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	6 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	14 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min
Linderud Vinmonopol	14 min

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Linderud idrettsplass	7 min
SATS Linderud	14 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

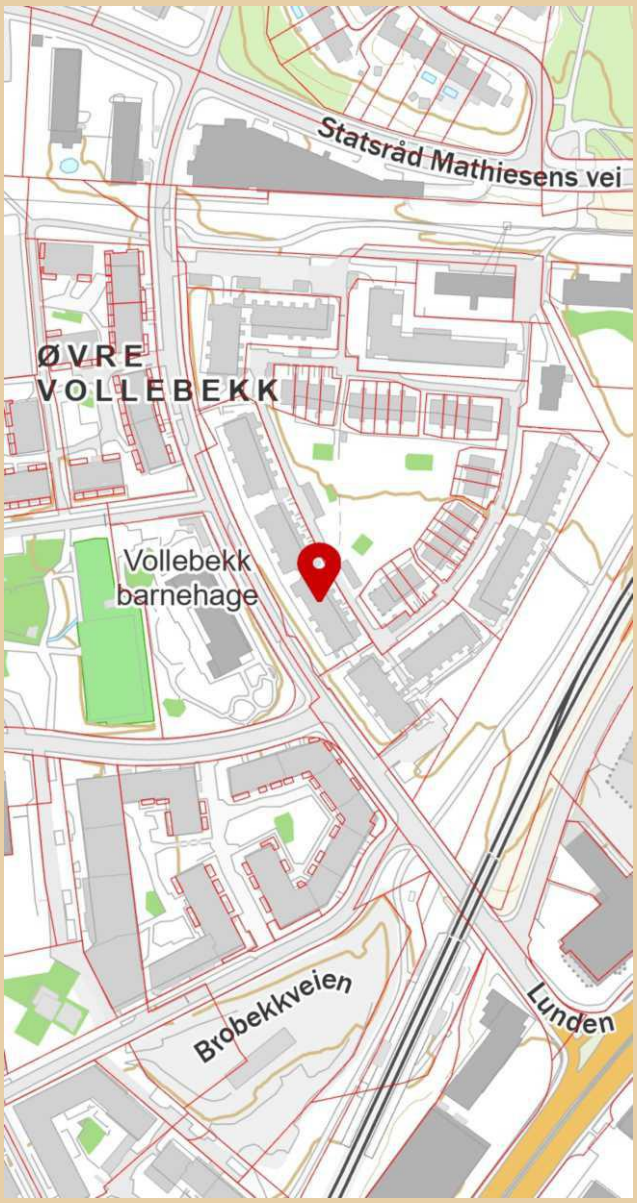
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Oslo

S-3706

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.88, bnr. 265 m.fl. Lunden hageby, regulert til byggeområde for boliger, boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), off.bygn./ allmenn.formål (barnehage), felles avkj. og felles grøntareal

Vedtaksdato: 17.02.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707347
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 734797

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR «LUNDEN HAGEBY»

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP- 9802

§ 2. **FORMÅL**

Området reguleres til:
Byggeområde felt I: boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon)
Byggeområde felt II og lll: boliger
Byggeområde felt IV: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
Fellesområde: felles avkjørsel og felles grøntareal
Friområde
Friområde turvei
Fareområde høyspenningsanlegg

§ 3. UTNYTTELSE

Bebyggelsen skal ligge innenfor grense for bebyggelse og ha maks gesimshøyde som vist på plankartet. Nødvendig høyde for heishus, overdekket trapperom og ventilasjon til tak tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Ved beregning av T- BRA skal underetasje beregnes med 50 %. Balkonger og glassveranda med inntil 2,5 m dybde, svalganger, frittstående sportsboder og parkering under terreng eller bygning regnes ikke med.
Felt I; byggeområde for boliger og allmennyttig formål (helseinstitusjon), kan bebygges med blokkbebyggelse i 4 og 5 etasjer som er vist på plankartet.
Samlet tillatt bruksareal T- BRA skal ikke overstige 5300m2.
Felt II; byggeområde for boliger.
Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 6000 m2.
Innenfor sone I tillates oppført blokkbebyggelse i 4 og 5 etasjer som er vist på plankartet. Femte etasje skal dekke maks. 80 % av underliggende etasje.
Innenfor sone II tillates oppført rekkehus i 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det tillates en 3. etasje (loftsetasje) på maks. 30 % av bebyggelsen innenfor sone ll med maks. gesimshøyde 7,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Felt III; byggeområde for boliger.
Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 12000 m2.
Innenfor sone III tillates oppført blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer som er vist på plankartet. Fjerde etasje skal dekke maks. 80 % av underliggende etasje.
Innenfor sone IV tillates oppført rekkehus i 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det tillates en 3. etasje (loftsetasje) på maks. 30 % av bebyggelsen innenfor sone lV med maks. gesimshøyde 7,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Felt IV; byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).
Det tillattes oppført barnehage i maks. 2 etasjer. Samlet tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 260 m2.

§ 4. FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være felles for felt I, II og lV samt eksisterende trafostasjon (Linderud understasjon 88/277) og eksisterende barnehage (Sissiktoppen barnehage 88/991).
Veien skal opparbeides i 5 m bredde.
Nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg med lett takkonstruksjon over tillates lagt i felles avkjørsel.
Det tillates avsatt nødvendig bygningsareal for avfallssortering.
Det tillates maks. 33 parkeringsplasser på terreng i tilknytning til felles avkjørsel.

§ 5. FELLES GRØNTAREAL

Felles grøntareal skal være felles for felt I, II og III.
Felles grøntareal skal opparbeides parkmessig med tilfredsstillende areal for lek og rekreasjon.
Det tillates oppført et felleshus/paviljong med grunnflate maks. 40 m2 T-BRA i en etasje.

§ 6. PARKERING

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
Min. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Det tillates opparbeidet maks 47 parkeringsplasser på terreng, fordelt på 33 plasser i felles avkjørsel og 14 plasser i felt III.
Øvrige parkeringsplasser skal være i underjordisk parkeringsanlegg.

Felt IV (barnehagetomten) og eksisterende barnehage, gnr 88 bnr 391 skal dekke sitt parkeringsbehov på terreng i tilknytting til felles avkjørsel.

§ 7. UTFORMING

Bygninger og utomhusanlegg skal utformes som et sammenhengende harmonisk hele. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendig kjørevei, gangveier og parkeringsplasser skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig. Parkeringsområder skal omkranses av trær og annen beplantning.
Arealet langs Lunden og nordvestre del av Turvei D6 skal beplantes med trerekke eller treklynger.
For hver boenhet skal det avsettes min. 50 m2 for boliger i helseinstitusjonen og min. 90 m2 for andre boliger til uteoppholdsareal. Del av balkong, terrasse, som ikke medregnes i boligens bruksareal, regnes med i uteoppholdsarealet.
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet (utomhusplan) i målestokk 1:500 eller større, jfr. pbl. §69. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, opparbeiding av areal for lek/opphold, oppstillingsplass for søppelkasser, kjøreveier, gangveier, parkering, forstøtningsmurer, levegger, boder, materialbruk og belysning.
Utomhusplanen skal være godkjent senest ved igangsettingstillatelse.
Siktkrav for avkjørsler som munner ut i Lunden skal være 2,5m x 50 m.

§ 8. **STØY**

I forbindelse med søknad om tillatelse for nybygg skal det redegjøres for støybeskyttelsestiltak.
Boliger, barnehage og helseinstitusjon som utsettes for trafikkstøy fra veitrafikk og T-bane som overstiger de laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T - 8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o. l. slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles

Støy fra tekniske anlegg (herunder trafostasjonen på 88/277) skal tilfredsstille krav til støynivå i henhold til byggeforskriftene (kfr. Norsk standard 8175).
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

§ 9. NETTSTASJON

Eventuelle nettstasjoner skal etableres i samråd med Oslo Energi AS.

§ 10. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før brukstillatelse gis for felt I og II skal felles avkjørsel være opparbeidet.
Samtidig med opparbeidelse av felles avkjørsel skal erstatning for eksisterende turveitrase opparbeides nord for felles avkjørsel.
Før ferdigattest gis for felt II og III skal felles grøntareal være opparbeidet. Dersom kun ett av feltene utbygges, skal for felt II; 1/3 del og for felt III; 2/3 del av felles arealet opparbeides før ferdigattest gis.

§ 11. **JORDFORURENSNING**

Før rammetillatelse gis skal det fremgå i avfallsplanen hvordan eventuelle forurensede masser skal håndteres.

enova

Energiattest



Adresse **Lunden 32, 0598 OSLO**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321431**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81755019**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	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 **108,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **108,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 759 kWh**



Lunden 32, 0598 OSLO

Detaljering

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

Lunden 32, 0598 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sinsen Og Rosenhoff Eiendomsmegling AS
v/Aurora Helgesen Johansen
Trondheimsveien 153, 0570 OSLO
E-post: ahj@eie.no

Deres ref.: 92260106 . Vår ref.: 5386-1-2305 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Lunden 32/36
Organisasjonsnr:	982752647
Andelseier:	Bagge, Tove Skjønberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2305
Adresse:	Lunden 32, 0598 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	88
Bnr.	448
Borettsinnskudd:	Kr. 1 224 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 64732315.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene inkluderer TV og bredbånd. Følgende økninger er vedtatt fra 01.01.2025: - Ordinære felleskostnader øker med 10 %. - Felleskostnader 'Renter og avdrag' øker med 12 %. - Felleskostnader 'TV/bredbånd' øker til kr. 488 pr. leilighet pr. mnd. - Felleskostnader for garasjeplasser tilhørende leilighetene økes med 10 %, til kr. 600 pr. mnd. - Felleskostnader for utleieplasser økes til kr. 700 pr. mnd.
Det følger en garasjeplass med leilighet ved salg (felleskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Selskapet har i tillegg noen garasjeplasser for utleie. Kontakt styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av leieplass etter gjeldende priser.
Selskapet er medlem av Lunden Hageby Vel. Hjemmeside: vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207970271
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	23 680 769,00
Innfrielsesdato:	30.08.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2028

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208352350

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 787 267,00
Innfrielsesdato:	30.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208608126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	3 275 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med august 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 154,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter og avdrag leiligheter	2 632,00	
TV/bredbånd	563,00	
Felleskostnader	3 959,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	360,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 193,-
Annen formue:	9 410,-
Gjeld:	498 244,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207970271
Restsaldo:	338 539,38
Kapitalkostnader:	1 444,85
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208352350
Restsaldo:	111 318,98
Kapitalkostnader:	876,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208608126
Restsaldo:	46 816,13
Kapitalkostnader:	200,42
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i august 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 496 674,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gunhild Nibstad, e-post:lunden32og36@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

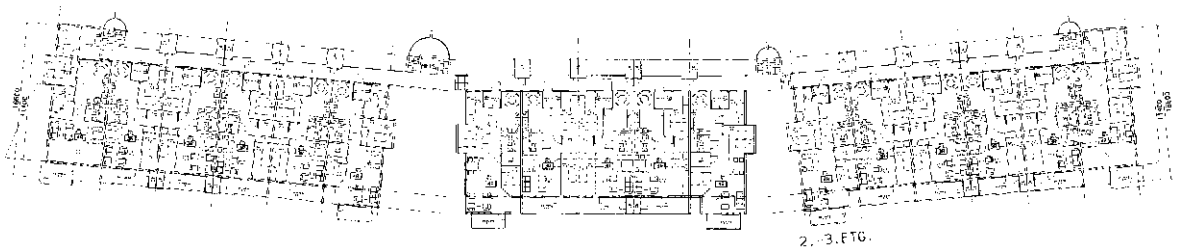
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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



2.-3.ETG.

VEDTEKTER
for
Borettslaget Lunden 32-36
Org. Nr. 982752647

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Lunden 32-36 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på NOK 100,- kronerhundre.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10%-ti prosent av boligene i laget:
   A. Stat
   B. Fylkeskommune
   C. Kommune
   D. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   E. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   F. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens §4-3 med unntak av juridiske personer nevnt i vedtektenes pkt. 2-1 (3) rett til å eie inntil 10% av andelene.

5. En kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

6. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

4. Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

A. andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
B. andelseieren er en juridisk person
C. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
D. Det medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
E. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

F. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
G. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
H. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
I. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
J. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, husordensregler og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

3. Generell: Andelseier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand samt vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

4. Vann, avløp og bad: Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde vann, avløp og bad/våtrom og for at bad/våtrom brukes forsvarlig. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av rør, vasker, dusj, vannklosett, vaskemaskin, oppvaskmaskin m.m. Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør fra og med egen vannlås/sluk og til felles avsløpsnett. Ansvaret gjelder fra rett etter hovedkranene i leiligheten og til der hvor avløpet går over i felles avløpsrør. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Borettslaget har ansvar for felles vann og avløpsnett.

5. Elektrisk anlegg: Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ansvaret gjelder fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Dette inkluderer blant annet sikringsskap, varmekabler, stikkontakter, brytere, lamper m.m. Borettslaget er ansvarlig for hovedinntak og fellesanlegg.

6. Ventilasjon: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av avtrekksvifte, luftekanal mellom avtrekksvifte og bad og innvendige lufteventiler. Andelseier er ansvarlig for at avtrekksviften til enhver tid er aktiv. Borettslaget er ansvarlig for luftekanaler mellom leilighet og tak, samt utvendige lufteventiler.

7. Radiatorer: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer og forgreningsrør i egen leilighet. Dette inkluderer skiftning og reparasjon av radiatorer ved behov. Borettslaget har ansvar for hovedrørene som fordeler varmtvann til de enkelte leiligheter, også de delene som passerer gjennom leiligheter. Skillet går rett etter sammenkoblingspunkt.

8. Balkong/terrasse: Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk av balkonger og terrasser. Andelseier er ansvarlig for å rense eventuelle sluk på balkonger, terrasser og lignende. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø fra balkonger, terrasser og lignende innen rimelig tid. Ved mislighold av nødvendig vedlikehold av balkongen, herunder rensing av sluk eller snømåking, vil andelseier kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedrings- og reparasjonskostnader ved eventuelle vannskader på tilstøtende leiligheter.

9. Hage og beplanting: Andelseiere med hage er ansvarlige for å holde denne ved hevd. Dette ansvaret inkluderer vedlikehold av platting/terrasse som ikke er del av bygningene, levegger, hekker mellom hagene og annen beplanting. For plattinger og levegger, skal borettslagets retningslinjer for material- og fargevalg følges. Oppføring av nye plattinger eller levegger er søknadspliktig. Andelseier er ansvarlig for at det er rom for å kjøre gressklipper og annet utstyr mellom hagene. Borettslaget har ansvar for plenklipping og hekk mot Lunden.

10. Brannsikring: Andelseier er ansvarlig for at gjeldene brannforskrifter til enhver tid er overholdt i boligen. Dette inkluderer fungerende røykvarslere og at nødvendig slukningsutstyr er lett tilgjengelig. Andelseieren er ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11. Skadedyr: Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller andre skadedyr, plikter andelseieren, uten ugrunnet opphold, å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

12. Selvforskyldt skade: Andelseier er ansvarlig for å utbedre all form for skade som er selvforskyldt, herunder skader forskyldt av andre beboere i husstanden eller gjester.

13. Tilfeldig skade: Andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder også ved tilfeldig skade, herunder innbrudd, hærverk utført av andre og uvær som ikke er dekket av borettslagets forsikringer. Dette inkluderer også skader på ytterdører og vinduer som er forårsaket av manglende sikring av disse.

14. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av fasader.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Skaden utbedres imidlertid for andelseiers regning når skaden er forvoldt av andelseier eller noen han/hun har gitt adgang til eiendommen. Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, men som er forårsaket av andelseier, kan andelseier bli stilt økonomisk ansvarlig for borettslagets egenandel.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5.4 Kameraovervåking

1. Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av fellesarealer. Dette gjelder også fellesarealer (garasjeanlegg) som deles med andre borettslag

2. Det enkelte borettslag har ansvar for å vurdere behov og å administrere kameraovervåkning.

3. Styret har ansvar for at kameraovervåkning skjer i henhold til Datatilsynets regelverk.

5.5 Lading av elbil

1. Borettslaget plikter å tilrettelegge for lading av elbil og sikre alle beboere mulighet til etablering av elbillader.

2. Lading av elbil må skje etter gjeldende lover og forskrifter. Lading med vanlig stikkontakt (Shuko) er ikke tillatt.

3. Styret gis myndighet til å legge føringer for lading av elbil, for å sikre at det elektriske anlegget ikke overbelastes.

4. Montering av ny elbillader eller utskiftning av eksisterende elbillader må godkjennes av styret.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

2. Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inklusiv varamedlemmer, er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

1. *Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.*

2. *Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:*
    - *A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold*
    - *B. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, if borettslagslovens § 3-2 andre ledd*
    - *C. salg eller kjøp av fast eiendom, eller andelsbolig som borettslaget eier å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene*
    - *D. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
    - *E. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene*

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

A. Godkjenning av årsberetning fra styret
B. Godkjenning av årsregnskap
C. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
D. Eventuelt valg av revisor
E. Fastsetting av godtgjørelse til styret
F. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhand fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller en avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av borettslagets vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Oslo

S-501

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 123, bnr. 7 m.fl. av Nedre Vollebæk og regulering av gnr. 88, bnr. 1 m.fl. Linnerud, Oslo.

Vedtaksdato: 16.10.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301502
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: NB! To reguleringsbestemmelser.
Knytning(er) mot andre planer: V020361, V290774, 39565, 53063, 22866, V081259, V200291N2, V091181, 19667, 49559, V201056, 52865, 46063, V101062, 24655, V010265, 19364, V140264, 78660, 31755, V291163N2, V020655N2, 13766, 32370, V020863, V210562, V120484, V050906

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

STADFESTELSEN OMFATTER TO REGULERINGSBESTEMMELSER!

Vedtekter i forbindelse med industriareal på gnr.88,bnr.1 Linderud m.fl. Vedtatt av byplanrådet i møte 3/3-53, sak 93/53. stadfestet 16.10.53.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Den viste parsellinndeling er således bare veiledende.

§ 2. Anleggende art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Forprosjektet må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.

§ 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mellom industristrøket og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges.

§ 4. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføre i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgraden (gulv m2.: tomtens bruttoareal) bør ikke overstige 0,8. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m. Fra bestemmelsene i dette pkt. kan byplanrådet i særlige tilfelle gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 5. Boligbygg må ikke oppføres i strøket. Byplanrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Når det isolasjonsbelte som er nevnt i pkt. 3 er ervervet av kommunen, må gjerdet, for de tomter som støter mot isolasjonsbeltet, settes i grensen mellom tomten og isolasjonsbeltet. Støter isolasjonsbeltet mot gate skal det av kommunen inngjerdes mot gaten med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 7. Hus og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 9. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for industri på gnr.123,bnr.7. Vollebæk m.fl. Vedtatt av Oslo reguleringsråd i møte 9/5-50, sak 267/50. Stadfestet 16.10.53.

§ 1. Arealet skal anvendes til industrianlegg. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 2. De angitte grøntarealer kan ikke bebygges.

§ 3. Bebyggelsen skal være ildfast og kan oppføres i inntil 4 etasjer.

§ 4. Inngjerding må anmeldes til reguleringsvesenet som skal godkjenne så vel gjerdes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

§ 5. Bygningers farge skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6. Undtagelser fra disse vedtekter kan meddeles av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 88 Bnr.: 448 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lunden 32
Gatenr:	14416
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0598 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Lunden 34
Gatenr:	14416
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0598 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Lunden 36
Gatenr:	14416
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0598 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:13.10.2026 kl. 12.23

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/77562-1/105 11.12.2001	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 109 400 000 Omsetningstype: Fritt salg BORETTSLAGET LUNDEN 32-36 ORG.NR: 982 752 647

Andel i realsameie:

912470-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE
MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 265
IDEELL: 1/29

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/6963-1/105 01.02.2002
FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 84 078 800
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 5914871
**

2016/531703-1/200 14.06.2016
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT
2016/326675-1

2021/1201083-1/200 28.09.2021 11:37
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1556068-1/200 12.06.2024 13:07
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 8 400 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/768891-1/200 06.07.2026 11:02 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2001/60218-4/105 05.10.2001 BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 449
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 450
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 451
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 452
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 453
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 454
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 455
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 456
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 457
Rett til 13 garasjeplasser i garasjekjeller.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

2008/273631-4/200 07.04.2008 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om indeksregulering av garasjeplassleie
Med flere bestemmelser

2008/273724-1/200 07.04.2008 ** DIVERSE PÅTEGNING
RETTSBOK

Saksnr. 07-067122TVI-OTIR/04.

2001/60218-8/105 05.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kokmmune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/60218-9/105 05.10.2001 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann og avløpsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/61050-1/105 09.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter. kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.
Bruksrett til fellesarealet.
Bestemmelse om adkomstrett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2001/60216-1/105 05.10.2001 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 265

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2001/60218-2/105 05.10.2001	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 447 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer-Skanska AS
Pb. 1175, Sentrum
0107 OSLO

Dato: 14 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199910997-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	**LUNDEN HAGEBY HUS C-D-E**	Eiendom:	88/265/0/0
Tiltakshaver:	Lunden Hageby AS v/Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter A.S	Adresse:	Rosenkrantzgate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	**Blokk**	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
Avd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Husordensregler for Borettslaget Lunden 32/36

Vedtatt av generalforsamlingen
24. april 2024 i henhold til
borettslagsloven § 5-11 nr. 4
gjeldende fra 24. april 2024.

Innledning

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter, og alle beboerne plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fraviking fra boligen i medhold av bestemmelsene i vedtektene pkt. 5-3 nr. 3 og kap. 7.

1 Balkonger, fasader og hageareal

a) Det er ikke tillatt å riste tepper eller henge tøy til tørk på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang.

b) Det er ikke tillatt bruk av kullgrill på balkong, terrasse eller plen. Det er tillatt bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn og uten unødig røykutvikling.

c) Alle balkonger skal fremstå som bygningsmessig like. Det gis anledning til å montere markiser, utvendig solskjerming, tildekning av rekkverk og innglassning, samt maling av betongtak. Kostnader må dekkes av andelseier og godkjennes av styret. Valg av farge, materiale og utføring skal kun skje etter godkjenning av styre. Styret plikter å fremskaffe nødvendig informasjon om dette. Det gis også anledning til å søke om montering av barnevognskinner i trappene.

d) Det er ikke tillatt med fastmonterte parabolantenne i borettslaget. Fastmonterte parabolantenner fjernes for eiers regning og risiko.

e) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke eller brann, samt trappevask eller generell adkomst er det ikke tillatt å hensette større gjenstander på svalganger, for eksempel sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelbod og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.

f) Gjerder, gjenstander eller beplantning på uteareal i 1. etasje som er til hinder for motorisert gressklipping eller generelt vedlikehold, vil bli fjernet for beboers regning.

g) Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende krever styrets godkjennelse, jfr vedtektenes pkt 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

h) Andelseier plikter å holde balkonger og terrasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong- og terrassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø- og issperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.

i) Andelseier plikter å holde svalgang utenfor egen bolig fri for snø og is ved jevnlig måking eller feiing.

j) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige uteområder i Lunden Hageby.

2 Leilighet

a) Innvendige endringer og vedlikehold i boligen må ikke foretas i strid med borettslagets vedtekters pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må straks meldes til styret slik at skadens omgang kan begrenses. Skader på bolig ved endring eller vedlikehold utført av beboer belastes beboer.

b) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å sikre at det ikke oppstår frostskade og lekkasjer fra radiatorer, skal disse aldri være helt avslått i vinterhalvåret, dvs. ikke skrudd ned til 0, men til *-tegnet dersom man ikke ønsker varme. Ved lufting og frost ute, må regulator på radiator settes slik at radiatoren ikke fryser.

c) Bare ting som hører hjemme i klosettet skal i klosettet. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.

d) Nøkkelbestilling til leilighet og garasje foretas av styret. Kostnad forbundet med nøkkelbestilling dekkes av andelseier. Postkasseskilt bestilles av beboer for egen regning. Detaljer for postkasseskilt finnes på Vibbo.

e) Fremleie av leilighet er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasjeplass sendes styret.

3 Garasjeplass og fremleie av garasjeplass

a) Parkering av andelseieres biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass.

b) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetning innenfor tildelt og oppmerket garasjeplass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.

c) Ved kjøring til eller fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t.

d) For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget skal det ved inn- og utkjøring gjennom garasjeanleggets kjøreport påses at porten lukkes helt igjen.

e) Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates synlig i bilen når denne forlates i garasjeanlegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjeanlegget må det påses at døren lukker og går i lås.

f) Det er kun tillatt å leie eller låne ut parkeringsplass til andre beboere av borettslaget. Dette forutsetter at borettslaget ikke har flere ledige og egnede utleieplasser. Dette gjelder ikke ved utlån til besøkende eller annen kortidsutleie, samt om bilen eies av andre, men disponeres av beboer. (Firmabil ol.)

g) Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser. Permanent bytte av parkeringsplasser mellom beboere må søkes om til styret. Evt. kostnader skal bæres av søker.

h) All fremleie skal meldes til styret slik at styret har oversikt over hvem som til enhver tid disponerer den enkelte parkeringsplass.

i) Ved fremleie, er den enkelte eier fortsatt ansvarlig for betaling av fellesutgifter og å holde parkeringsplassen ryddig og at biler flyttes når styret melder at dette er nødvendig.

j) Borettslaget tar ikke ansvar for inndriving av leie. Dette er en sak mellom eier og leietager.

k) Ved uenigheter eller ulemper for borettslaget skal leieforholdet opphøre.

l) Annonsering av ledige plasser og ønske om leie av plass skal kun foregå vi Vibbo.

4 Ro og orden

a) Fra kl 23.00 til kl 06.00 må beboerne og beboernes gjester vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Kraftig sjenerende støy, eksempelvis ballspill, hamring, boring eller lignende må opphøre innen kl. 21.00.

b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylytt tale fra balkonger, svalganger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.

c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalganger, heis/heisrom, boder, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass. Andelseiere plikter å informere barn og andre som gis adgang til eiendommen.

d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og avfall fjernes.

e) Enhver plikter å følge gjeldende regler for sortering og håndtering av avfall fastsatt av Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune.

f) Plast-, mat- og restavfall skal sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i avfallscontainere merket for slikt avfall. Dersom en container allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av avfall, skal avfallet legges i annen container med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i containeren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbodene eller oppå avfallscontainer, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste andre typer avfall i containerne enn det de er merket med.

g) Papp, kartong og papir skal legges i egne containere for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong- og papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i papircontainer. Dersom en papircontainer er full, skal papir legges i en annen ledig papircontainer, eventuelt i en annen bod med papircontainer.

h) Glass- og metallavfall skal legges i containere for dette. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne.

i) Klesavfall skal legges i innsamlingscontainere for dette. Det er plassert containere fra flere private innsamlere i nærområdet. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne.

j) Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes eller lagres i fellesområder eller plasseres utenfor oppsatte avfallscontainere i søppelboder. Beboer vil kunne bli belastet for utgifter til håndtering av slikt avfall.

k) Avfall som enten ikke får plass i avfallscontainere eller som i henhold til gjeldende regler er forbudt å legge i disse, må håndteres på en forsvarlig måte. Den enkelte må selv besørge levering av slikt avfall til egnet mottak. Nærmeste mottak er Harraldsrud Gjenvinningsstasjon. Det finnes også flere firmaer som kan kontaktes for henting slikt avfall. Kostnader knyttet til dette, skal dekkes av beboer.

l) Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen, søppelboder eller noe sted utendørs.

5 Husdyr

a) Dyrehold er tillatt for beboere, men skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen, j.f. borettslagslovens § 5-11 nr. 4.

b) Hunder, katter og andre husdyr, skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd eller holdes inngjerdet til enhver tid. Ethvert husdyr skal holdes utenom barnas lekeplasser, ballplass, sandkasser og lignende. Det skal tas hensyn til andre beboere med henhold til dyrehold, og etterlatenskaper skal fjernes omgående! Ved mislighold vil styret vurdere tiltak.

c) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

6 Gjesteparkering og kjøring på indre område

a) Bruk av gjesteparkering og kjøring på indre område skal følge gjeldede bestemmelser fastsatt av Lunden Hageby Vel.

b) Kjøring og parkering på indre kjørevei i Lunden Hageby skal være kortest mulig og er ikke tillatt uten i tilfeller der sykdom, nedsatt funksjonsevne, av- og pålessing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Kjøretøy skal under ingen omstendigheter hensettes slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy eller renovasjon.

c) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.

d) Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys uteområde er kun forbeholdt besøkende. Gjester skal benytte gjesteparkering eller offentlig gate. Gjester kan parkere maksimalt 3 døgn sammenhengende på gjesteparkering uten hensyn til om kjøretøyet blir flyttet eller brukt i perioden. For parkering utover 3 døgn må det innhentes tillatelse fra borettslagets styre. Beboere kan unntaksvis parkere inntil 10 minutter på gjesteparkeringen.

e) Hensetning av båt, campingvogn, tilhenger o.l. må bare skje etter henvisning fra styret. Ledige parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av styret og skal ikke benyttes uten tillatelse fra styret. Båt, campingvogn, tilhenger o.l. hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

f) Andelseier som innehar Oslo Kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmet kan søke Lunden Hageby Vel om fritak fra betaling for transport til hjemmet på indre kjørevei i Lunden Hageby. Parkeringsbestemmelser må uansett overholdes.

7 Tvister, godkjenning og dispensasjon fra husordensreglene

a) Styret kan, hvis det ikke strider mot borettslagets vedtekter, gi dispensasjon fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad fra beboer og etter styrebehandling med flertallsvedtak. Dispensasjon skal kun gis skriftlig og skal kunne forevises ved forespørsel fra sittende styremedlemmer.

b) Hvis et tiltak/forhold krever styrets godkjennelse, kan det knyttes vilkår til godkjennelsen.

c) Klager vedrørende husorden skal sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden kan skal avgjøres etter skriftlig behandling av styret.

8 Iverksetting

Ovenstående husordensregler erstatter borettslagets husordensregler av 10. mai 2023, 21. desember 2001, 1. november 2004 og 1. juni 2006.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Organisasjonsnummer: 982752647
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Hotell Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gunhild Nibstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Dagny Holbæk-Hanssen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innføring av forbruksmåling av radiatorer

Fjorårets årsmøte vedtok utredning av forbruksmåling for radiatorer. Styret vil legge frem de tilbudene som ble innhentet og hva dette vil koste borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling
Styret anbefaler IKKE innføring av forbruksmåling

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ Forbruksmåling av radiatorer innføres. **Ikke vedtatt. Overveldende flertall**

8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

Årsmøtet gir styret tillatelse oppta lån på inntil 5 millioner kroner for bruk til nødvendig vedlikehold basert på vedlikeholdsrapport. Beløpet tillegges vedlikeholdslånet med mulighet for forlengelse av nedbetalingstiden. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.

> **Forslag til vedtak:**
> Prioritetsvikelse av borettslagets fellesobligasjon til fordel for låneopptak pålydende kr. 5 000 000,- i OBOS-banken
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Helge Nøding

Gjenvalg

Følgende stilte til valg:
Helge Nøding

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunhild Nibstad

Følgende stilte til valg:
Gunhild Nibstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Steinar W. Karlsen

Følgende stilte til valg:
Per Steinar W. Karlsen

Varamedlem (1 år)

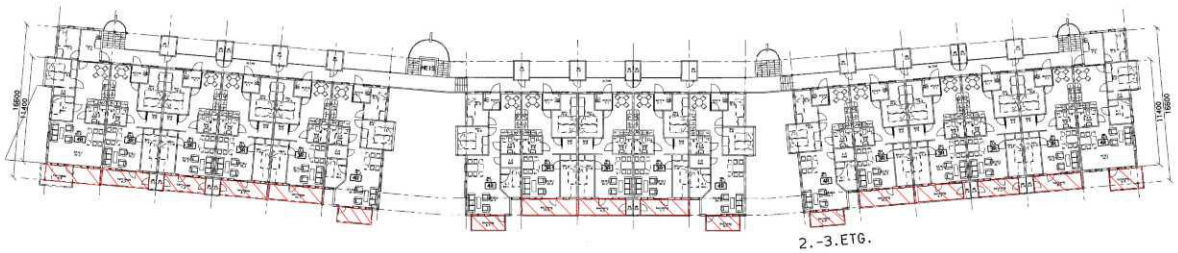
Følgende ble valgt:
Kristine Berg Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Kristine Berg Tollefsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen



2.-3.ETG.

BLOKKCDE-201

MERKNADER :

ARK	BLOKK CDE-020-30	
1:200	RAMMETILLATELSE	
BLOKK C, D OG E PLAN-2/3		

LUNDEN HAGEBY

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

LANDSKAPSARKITEKTER AS

LUNDEN HAGEBY AS

BLOKK C, D OG E
PLAN-2/3

3

1:200	RAMMETILLATELSE	
ARK	18.10.99	BLOKKCDE 020-30

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5386
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:30, Hotell Linne.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innføring av forbruksmåling av radiatorer
8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunhild Nibstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5386 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf
2. 5386 - Årsregnskap 2025.pdf
3. 5386 Borettslaget Lunden 32-36 -revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 7

Innføring av forbruksmåling av radiatorer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjorårets årsmøte vedtok utredning av forbruksmåling for radiatorer. Styret vil legge frem de tilbudene som ble innhentet og hva dette vil koste borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler IKKE innføring av forbruksmåling

Forslag til vedtak

Forbruksmåling av radiatorer innføres

Sak 8

Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Årsmøtet gir styret tillatelse oppta lån på inntil 5 millioner kroner for bruk til nødvendig vedlikehold basert på vedlikeholdsrapport. Beløpet tillegges vedlikeholdslånet med mulighet for forlengelse av nedbetalingstiden. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Prioritetsvikelse av borettslagets fellesobligasjon til fordel for låneopptak pålydende kr. 5 000 000,- i OBOS-banken

---

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret i borettslaget har gjennomført 15 styremøter samt mange befaringer i perioden. I tillegg til styremøtene har styrets leder deltatt som borettslagets representant i styret i Lunden Hageby vel. Det blir sendt informasjon til beboerne via Vibbo og oppslag. Det er OBOS banken som har det beste tilbudet når det gjelder lån. HMS blir fulgt opp. Vi hadde vårdugnad med godt oppmøte.

Det ble oppdaget vannskade i takterrasse og balkongdekke i 4.etg. i Lunden 36. fra terrasse ned til beboere i 3.etg. Terrassedekket og sluk ble rehabilitert. Det viser seg at slukene ikke er egnet til utendørs bruk. Gjensidige tok skadene innvendig i 3.etg. De store vannskadene er årsaken til at vi besluttet å innhente anbud fra flere leverandører og endte på å inngå avtale med 2 forskjellige firma et i 4.etasje og et til balkong i 3.etasje. Arbeidene pågikk høsten 2025 og ble fullført i desember.

Vi bytter til LED-rør etter som gamle lysstoffrør i garasjen slukner. Viftene i hver ende av garasjen ble byttet. Vi betalte for den ene.

Lunden Hageby vel har signert ny avtale med Hagearbeid som leverandør for vinter og sommervedlikehold. Vi valgte å være med på det. Men vi er ikke fornøyde med jobben de har gjort for oss i sommer, heller ikke garasje vasken. Vi har ISS som vaktmester. Søppel bodene skal bli sykkelboder. Det er satt opp nytt skilt i innkjøringen til indre området, da det er for mye trafikk.

Kone ble valgt til å modernisere heisen vår i 2025. Arbeidet ble utført i mars/april og heisen var ute av drift i noen uker. Vi har valgt Markisemannen til utskifting av markiseduker, det skal være bra tilbud her. Vi har mottatt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for Lunden 32-36. Dette skal være et fremtidig verktøy for oss.

Vi har OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører. Hafslund Celsio fjernvarme. Telenor for TV og bredbånd. Fortum Strøm som strømleverandør. Smart Elektro for EL-anlegg og Førland Rør er rørlegger.

Vi planlegger maling og vedlikehold av byggene i 2026. Det blir de 3 sidene som ikke er malt siden 2014. Svalgangsiden ble malt i 2021.

2025 Rehabilitering av heisen vår - Kone

2025 Byttet vifte i garasjen - Bryn Byggklima AS

2025 Rehabilitering av balkonger i 3.etasje - Entreprenør Welin & Haneborg AS

2025 Rehabilitering av terrasser i 4.etasje i L34 og 36 - Kjell Opaker Snekkerservise

2024 Større drift og vedlikehold Lunden 32 og 34 - Kjell Opaker Snekkerservice

2024 Utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan - Aktiva Takst AS

2024 Ekstra innbetaling nedgravd søppel - Lunden Hageby vel

2024 Montert vannmåler kaldtvann - Førland Rør

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at deler av drift og vedlikehold er lånefinansiert.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er hovedsakelig budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning i de ordinære felleskostnadene på 8,6 % fra 01.01.2026, samt en økning i felleskostnader for TV/bredbånd på kr 75 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
ORG.NR. 982752647, KLIENTNR. 5386

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**96 398**	**-321 574**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 009 725	-747 888
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 811 539	6 855 499
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-325 068	-5 658 394
Endring egenkapital i fellesanlegg	17	68 803	-31 245
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**545 549**	**417 972**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**641 947**	**96 398**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 092 011	667 643
Kortsiktig gjeld		-450 064	-571 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**641 947**	**96 398**

BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
ORG.NR. 982752647, KLIENTNR. 5386

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 269 784	5 417 577	6 275 711	6 637 879
Ladeinntekter elbil		52 195	44 647	39 000	39 000
Andre inntekter		0	20 898	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 321 980**	**5 483 122**	**6 314 711**	**6 676 879**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-13 189	-10 323	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-136 390	-130 161	-138 000	-144 000
Konsulenthonorar		-14 345	-60 623	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-5 566 143	-1 776 534	-1 003 000	-1 335 000
Forsikringer		-280 071	-199 080	-260 000	-310 000
Kommunale avgifter	7	-520 679	-342 341	-443 000	-682 000
Energi/fyring	8	-785 830	-812 037	-710 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 572	-344 985	-364 000	-419 000
Andre driftskostnader	9	-708 635	-680 356	-627 000	-649 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 594 594**	**-4 516 180**	**-3 725 000**	**-4 431 500**
DRIFTSRESULTAT		**-2 272 614**	**966 943**	**2 589 711**	**2 245 379**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 191	21 580	14 000	14 000
Finanskostnader	11	-1 762 302	-1 736 411	-1 750 000	-1 709 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 737 111**	**-1 714 831**	**-1 736 000**	**-1 695 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 009 725**	**-747 888**	**853 711**	**550 379**

Overføringer:		
Udekket tap:	-4 009 725	-747 888

BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
ORG.NR. 982752647, KLIENTNR. 5386

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	105 854 000	105 854 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	21 171	89 974
SUM ANLEGGSMIDLER		**111 041 171**	**111 109 974**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 199	8 316
Forskuddsbetalte kostnader		104 718	90 768
Driftskonto OBOS-banken		953 593	560 746
Sparekonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken II		22 498	7 810
SUM OMLØPSMIDLER		**1 092 011**	**667 643**
SUM EIENDELER		**112 133 182**	**111 777 617**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	13	-7 254 746	-3 245 021
SUM EGENKAPITAL		**-7 248 546**	**-3 238 821**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	34 852 863	30 366 392
Borettsinnskudd	15	84 078 800	84 078 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**118 931 663**	**114 445 192**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 108	89 270
Leverandørgjeld		351 045	472 368
Påløpte renter		9 911	9 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		**450 064**	**571 245**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 133 182**	**111 777 617**
Pantstillelse	16	127 478 800	122 478 800
Garantiansvar	17	34 652	70 467

Oslo, 27.03.2026
Styret i Borettslaget Lunden 32/36

Gunhild Nibstad /s/ Jørn Grundvåg Lokøy /s/ Per Steinar W. Karlsen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie av elbillader i garasje	19 776
Felleskostnader	3 059 760
TV/bredbånd	363 072
Renter og avdrag leiligheter	2 210 400
Garasje rekkehus	77 426
Garasje	446 400
Parkering, utleie	92 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 269 784**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 080

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 189**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Balkonger, div. leverandører	-4 137 573
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 137 573**
Drift/vedlikehold bygninger	-225 887
Drift/vedlikehold VVS	-18 273
Drift/vedlikehold elektro	-166 641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-661 921
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 366
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 715
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 539
Egenandel forsikring	-92 000
Kostnader dugnader	-3 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 566 143**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-520 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-520 679**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-166 622
Fjernvarme	-619 208
SUM ENERGI / FYRING	**-785 830**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 400
Container	-14 938
Annen leiekostnad	-33 103
Annet driftsmateriale	-6 645
Vaktmestertjenester	-62 987
Renhold ved firmaer	-94 002
Gressklipping	-16 347
Andre driftskostnader	-1 577
Trykksaker	-1 699
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 080
Andre kontorkostnader	-4 292
Kontingenter	-456 455
Gave, ikke fradragsberettiget	-291
Bank- og kortgebyr	-4 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-708 635**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 273
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 110
Renter av sparekonto i OBOS-banken	682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 126
SUM FINANSINNTEKTER	**25 191**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 316 407
Pantegjeldsrenter	-44 100
Pantegjeldsrenter	-401 795
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 762 302**

NOTE 12
BYGNINGER

Boligbygning kostpris/bokført verdi	101 654 000
Garasjeanlegg kostpris/bokført verdi	4 200 000
SUM BYGNINGER	**105 854 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, OBOS01		
Flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %.		
Løpetiden er 35 år, avdragsfritt frem til 01.09.28		
Opprinnelig 2021	-24 197 501	
Nedbetalt tidligere	516 732	
Nedbetalt i år	0	
		-23 680 769
OBOS-banken AS, OBOS05		
Flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %.		
Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2024	-6 855 499	
Økning i år	-1 536 539	
Nedbetalt tidligere	169 876	
Nedbetalt i år	325 068	
		-7 897 094
OBOS-banken AS, OBOS02		
Flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %.		
Løpetiden er 20 år, avdragsfritt frem til 01.08.45		
Opprinnelig 2025	-3 275 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 275 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 852 863**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

OBOS01. Første avdrag: 30.09.2028 Potensiell endring i felleskostn. Fra 01.10.2028
OBOS02. Første avdrag: 30.08.2045 Potensiell endring i felleskostn. Fra 01.09.2045

Leilighetsnr	OBOS02	OBOS01
102, 103, 104, 105, 202, 203	400	500
204, 205, 302, 303, 304, 305	400	500
1102, 1103, 1104, 1202, 1203, 1204	400	500
1302, 1303, 1304, 2102, 2103, 2104	400	500
2105, 2202, 2203, 2204, 2205, 2302	400	500
2303, 2304, 2305	400	500
101, 201, 301, 1101, 1105, 1201	400	600
1205, 1301, 1305, 2106, 2206, 2306	400	600
106, 206, 306, 401, 402, 403	500	600
404, 1402, 1403, 2101, 2201, 2301	500	600
2401, 2402, 2403, 2404	500	600
1401	600	800

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-84 078 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-84 078 800**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 078 800
Pantelån	34 852 863
TOTALT	**118 931 663**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	105 854 000
Tomt	5 166 000
TOTALT	**111 020 000**

NOTE 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for gjelden i Lunden Hageby Vel.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel, og utgjør
Kr. 34.652

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostn., kontingenter, note 9". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LUNDEN 32-36.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MQQJY-SZ6CK-3VYAB-CSM5M-NU88Q-5YA32

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MQQJY-SZ6CK-3VYAB-CSM5M-NU88Q-5YA32

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 5386 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

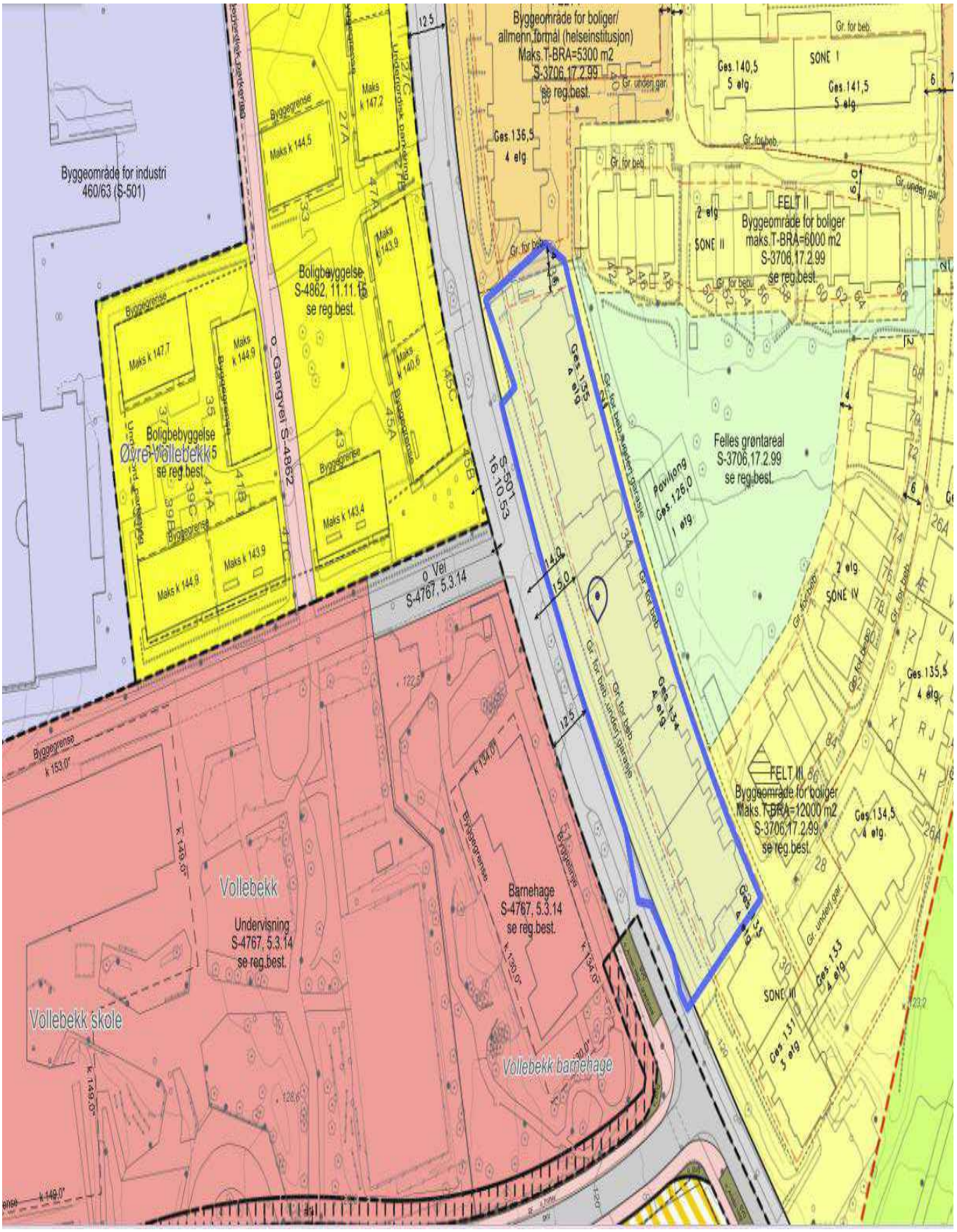
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim


Byggeområde for industri
460/63 (S-501)
Boligbebyggelse
S-4862, 11.11.15
se reg.best.
Øvre Vollebekk 5
Boligbebyggelse
se reg.best.
o_Gangvei S-4862
o_Vei
S-4767, 5.3.14
Byggeområde for boliger/
allmennformål (helseinstitusjon)
Maks.T-BRA=5300 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
FELT II
Byggeområde for boliger
maks.T-BRA=6000 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Felles grøntareal
S-3706,17.2.99
se reg.best.
FELT III
Byggeområde for boliger
Maks.T-BRA=12000 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Vollebekk
Undervisning
S-4767, 5.3.14
se reg.best.
Barnehage
S-4767, 5.3.14
se reg.best.
Vollebekk skole
Vollebekk barnehage
Pavilong
Ges. 125.0
1 etg.
SONE I
SONE II
SONE III
SONE IV
Ges.140,5
5 etg.
Ges.141,5
5 etg.
Ges.136,5
4 etg.
Ges.135
4 etg.
Ges.135,5
4 etg.
Ges.134,5
4 etg.
Ges.133
4 etg.
Ges.131
5 etg.
Gr. for beb.
Gr. for beb. under gesimsplan
Gr. under gar.
Gr. for adkomst
Gr. for ned beb.
Byggegrense
Maks k 147.7
Maks k 144.9
Maks k 144.9
Maks k 143.9
Maks k 143.4
Maks k 147.2
Maks k 144.5
Maks k 143.9
Maks k 140.6
k 153.0"
k 149.0"
k 134.0"
k 138.0"
12.5
14.0
15.0
16.10.53

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Lunden 32	0598	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
Privatmegleren Atrium	27260186	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

14.08.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bebodd leiligheten.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

64732315

Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk i én flis over servanten på badet.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Borettslaget har reparert og malt fasader, balkongtak og håndløpere, skiftet dårlig panel, ventiler og boddører samt utbedret takrenner, rekkverk, bodtak og beslag.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Styret har engasjert ulike firmaer til å utføre arbeidene.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Den 02.11.2026 ble eksisterende sentralavtrekksmotor og kjøkkenhette byttet ut med ny Flexit skapvifte SAT-EC sentralavtrekksmotor og Flexit Tradition A/E kjøkkenhette. Arbeidet ble utført av Viking Ventilasjon AS.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura og FDV dokumentasjon.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige kommentarer:

Hele leiligheten er sparklet og malt innvendig av Maler Delius AS i september 2026. Gulv, lister og dører er byttet i samme periode. Borettslaget har utført blant annet fasadevedlikehold, som var oppstart sommeren 2026.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato

03.11.2026

Signert av

Mathias Traverso

Wana Wilhelmsen

Tilstandsrapport

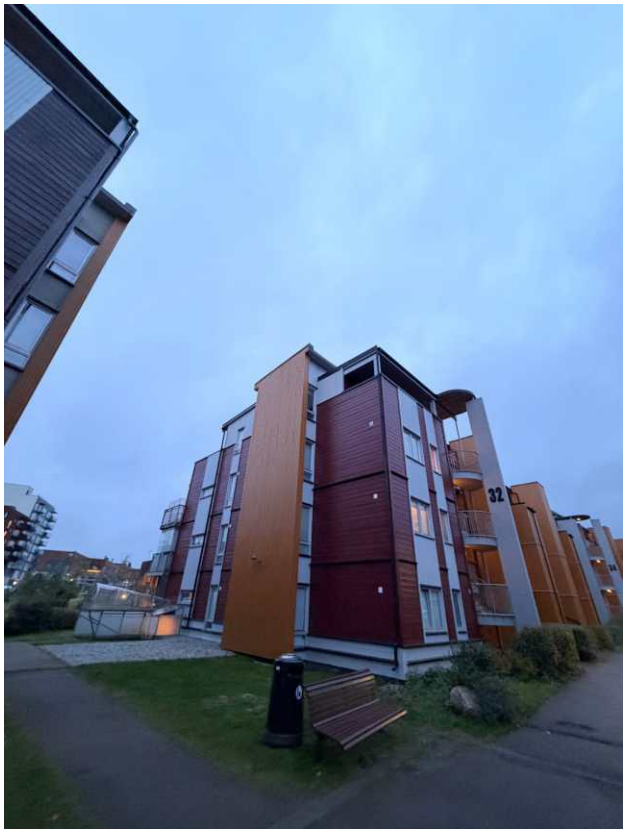
Lunden 32, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 448

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22600-1271 **Eiendomsverdi ref nr:** XC9413

Foretak: Estate Konsult AS

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

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.

Rapportansvarlig

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

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

Leilighet med normal og noe eldre standard.

Bygningen ble bygget i 2001. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Utvendig kledd med liggende og stående malt trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger har malte overflater. Innvendig tak har malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.46 m målt i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med himlingsplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulv varme. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Ventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør i plast.

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entrè.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

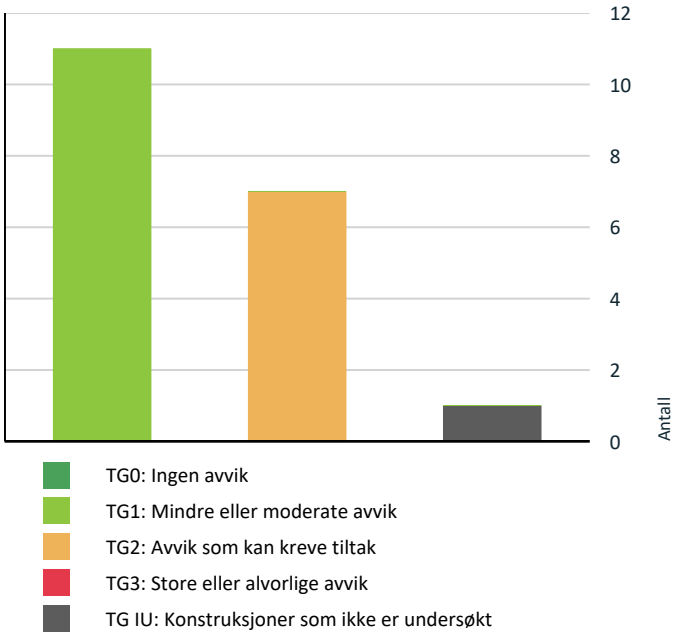
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 1	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Sparklet og malt alle veggflater. Lagt nytt gulv i alle rom. Montert nye innvendige dører.
2026	Modernisering	Reparasjon av ventilasjonen på badet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i ett av soverommene og stue, produsert i 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass, produsert i 2025.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med håndløper av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med parkett og fliser.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte overflater. Innvendig tak har malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.46 m målt i stue.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert enkelte steder med gamle skruehull i veggene, som er tettet med silikon. Det er påvist riper i flisene over servant. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert misfarginger enkelte steder. Symptomer på misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Innredning:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Ventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Friskluftsventil på yttervegg i stue og begge soverom.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

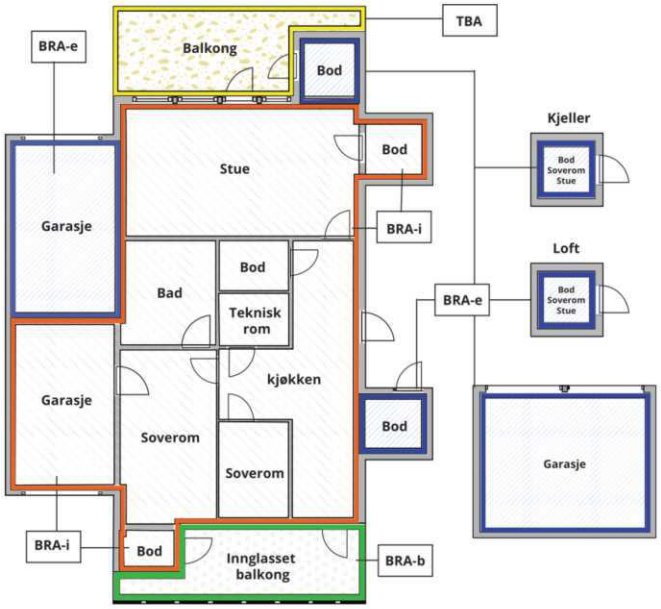
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	65	4		69	8
SUM	**65**	**4**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, to soverom, kjøkken, stue, bad, bod	To bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer to eksterne boder på ca. 1 m² og 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremvist dokumentasjon på ventilasjonen. For øvrig er det ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene som er nevnt i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Hasnat Faiz	Takstingeniør
	Mathias Traverso	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	448		0	3767.5 m²	Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse
Lunden 32

Hjemmelshaver
Borettslaget Lunden 32-36

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LUNDEN 32-36	982752647			Mathias Traverso og Wana Wilhelmsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
57

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	19.10.2026	
3	19.10.2026	
4	03.11.2026	
5	03.11.2026	
6	03.11.2026	
7	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 5 367 725 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 341 931 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

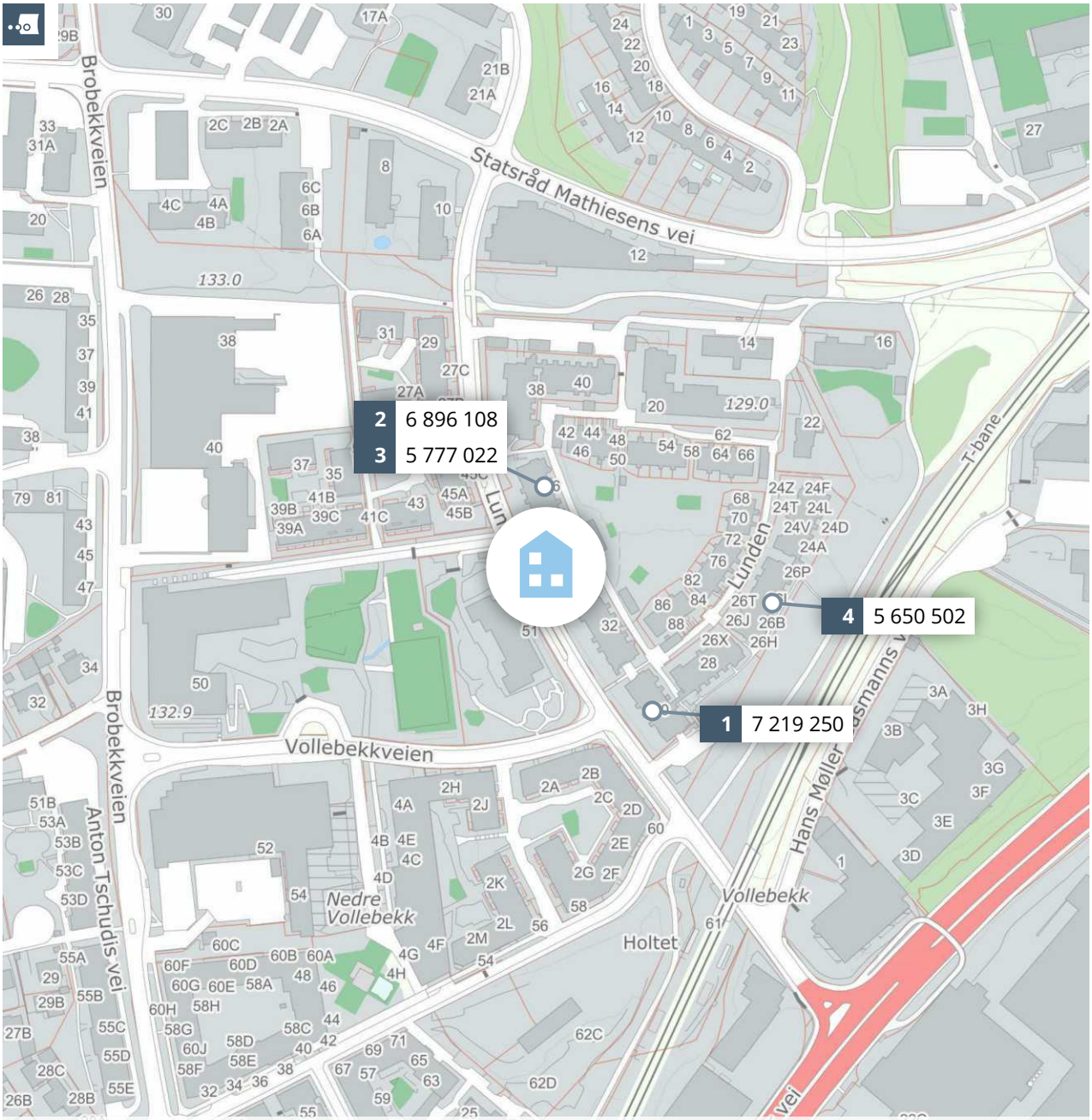
Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.



Meglers verdivurdering

LUNDEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 03.11.2026

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: Markus Nyhoff Hagen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lunden 32, 0598 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 88 BNR 448 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

5 000 000

576 641	5 576 641	85 785
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	7 154
Formue	9 410
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lunden 30 85 m²	2001	4. etg	3 sov	11.10.2026	6 300 000	**6 300 000**	919 250	7 219 250	**84 932**
2	Lunden 36 85 m²	2001	4. etg	3 sov	21.09.2026	6 250 000	**6 160 000**	736 108	6 896 108	**81 131**
3	Lunden 36 65 m²	2001	1. etg	2 sov	13.10.2026	5 200 000	**5 200 000**	577 022	5 777 022	**88 877**
4	Lunden 26 D 65 m²	2002	1. etg	2 sov	25.08.2026	5 190 000	**5 350 000**	300 502	5 650 502	**86 931**

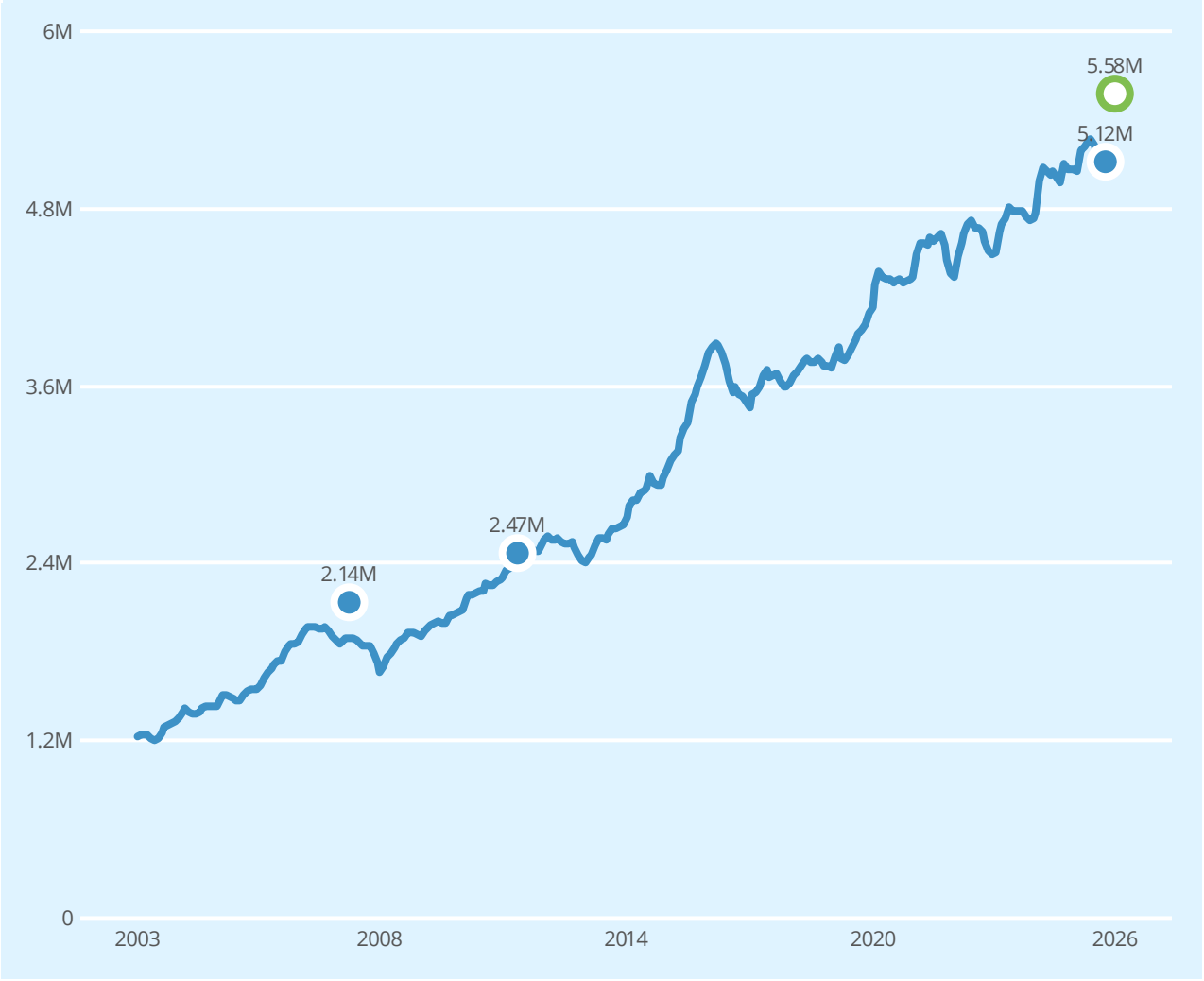
Velkommen til en stilren og påkostet 3-roms i Lunden Hageby! Leiligheten ligger i 3. etasje med gjennomgående planløsning og sydvestvendt balkong. Her kan du flytte rett inn, 2 min gange fra T-banen, nær butikker og marka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.07.2026	14.08.2026	02.09.2026	4 800 000	4 625 000	496 674	5 121 674	6
12.04.2012	18.04.2012	25.05.2012	1 890 000	2 080 000	385 071	2 465 071	
30.08.2007	12.03.2008	12.11.2007	1 750 000	1 750 000	385 013	2 135 013	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

36
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 700 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

39
leiligheter solgt

5.9M
5 812 000 Prisantydning i snitt
5 764 000 Salgspris i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 970 Vollebekk sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

85 785 Lunden 32 Totalpris 5 576 000

85 118 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd


47B
45C
45A
45B
43
36
46
48
52
54
56
58
62
80
82
84
86
88
32
51
28
Lunden

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 32, 0598 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 448, andelsnr. 57 i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260186

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Markus Nyhoff Hagen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 468 78 887

E-post: markus.hagen@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.
