PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LUTVANNSVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

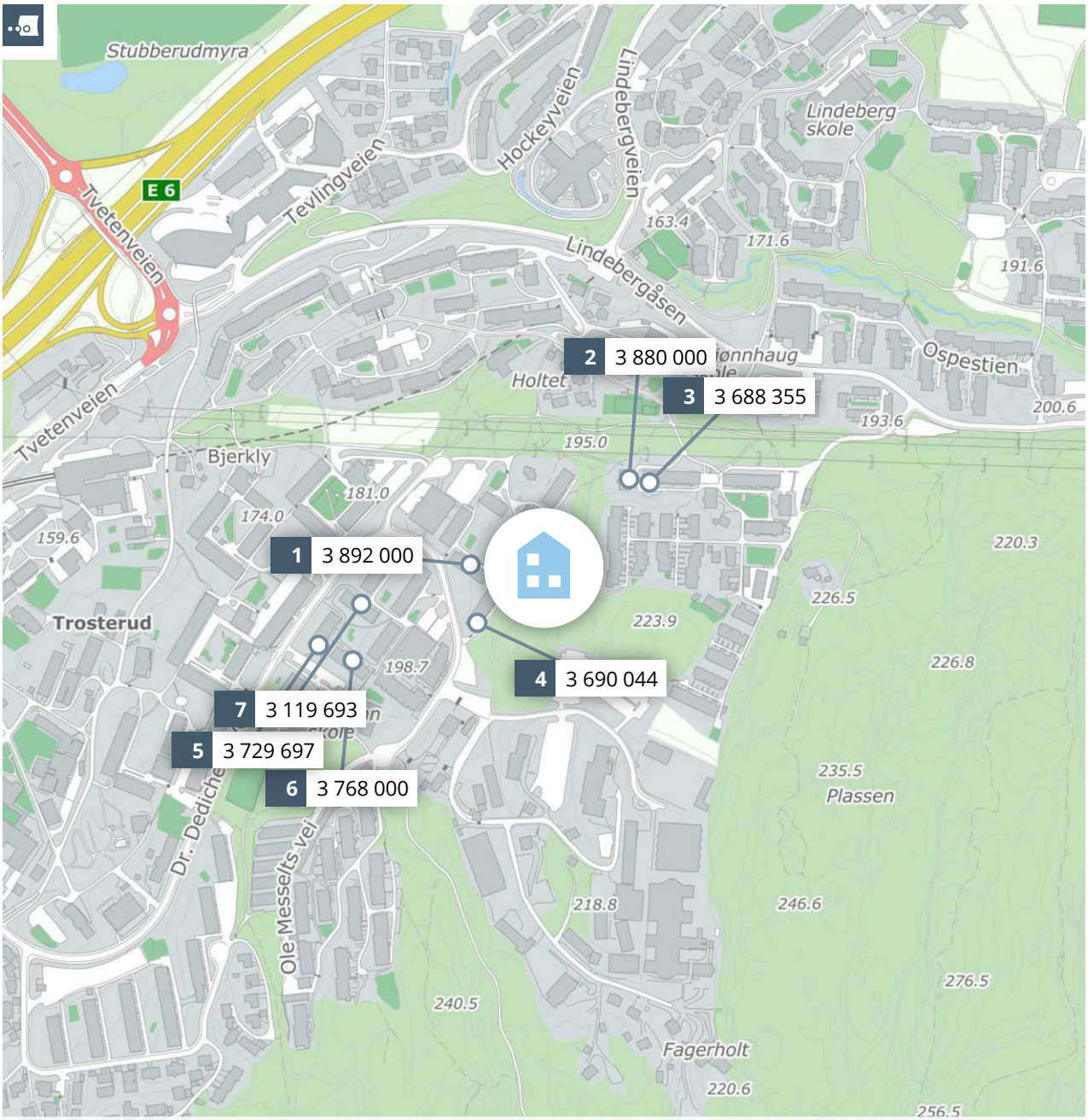
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LUTVANNSVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 09.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lutvannsveien 28, 0676 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 142 BNR 40 FNR 0 SNR 102 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØSTRE TROSTERUD

Verdivurdert til

3 300 000

148 795	3 448 795	62 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	9 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 837
Formue	36 542
Soverom	1
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lutvannsveien 44 53 m² 1974 1. etg 1 sov	27.08.2024	3 300 000	**3 800 000**	92 000	3 892 000	**73 434**
2 Ole Reistads vei 11 54 m² 1979 4. etg 1 sov	30.06.2025	3 700 000	**3 700 000**	180 000	3 880 000	**71 852**
3 Ole Reistads vei 9 A 54 m² 1979 4. etg 1 sov	19.11.2024	3 590 000	**3 500 000**	188 355	3 688 355	**68 303**
4 Lutvannsveien 52 55 m² 1973 1. etg 1 sov	04.12.2024	3 550 000	**3 600 000**	90 044	3 690 044	**67 092**
5 Lutvannsveien 17 55 m² 1974 1. etg 1 sov	15.10.2024	3 400 000	**3 610 000**	119 697	3 729 697	**67 813**
6 Lutvannsveien 21 55 m² 1974 1. etg 1 sov	13.01.2025	3 500 000	**3 650 000**	118 000	3 768 000	**68 509**
7 Lutvannsveien 9 55 m² 1974 1. etg 1 sov	30.10.2024	3 030 000	**3 000 000**	119 693	3 119 693	**56 722**

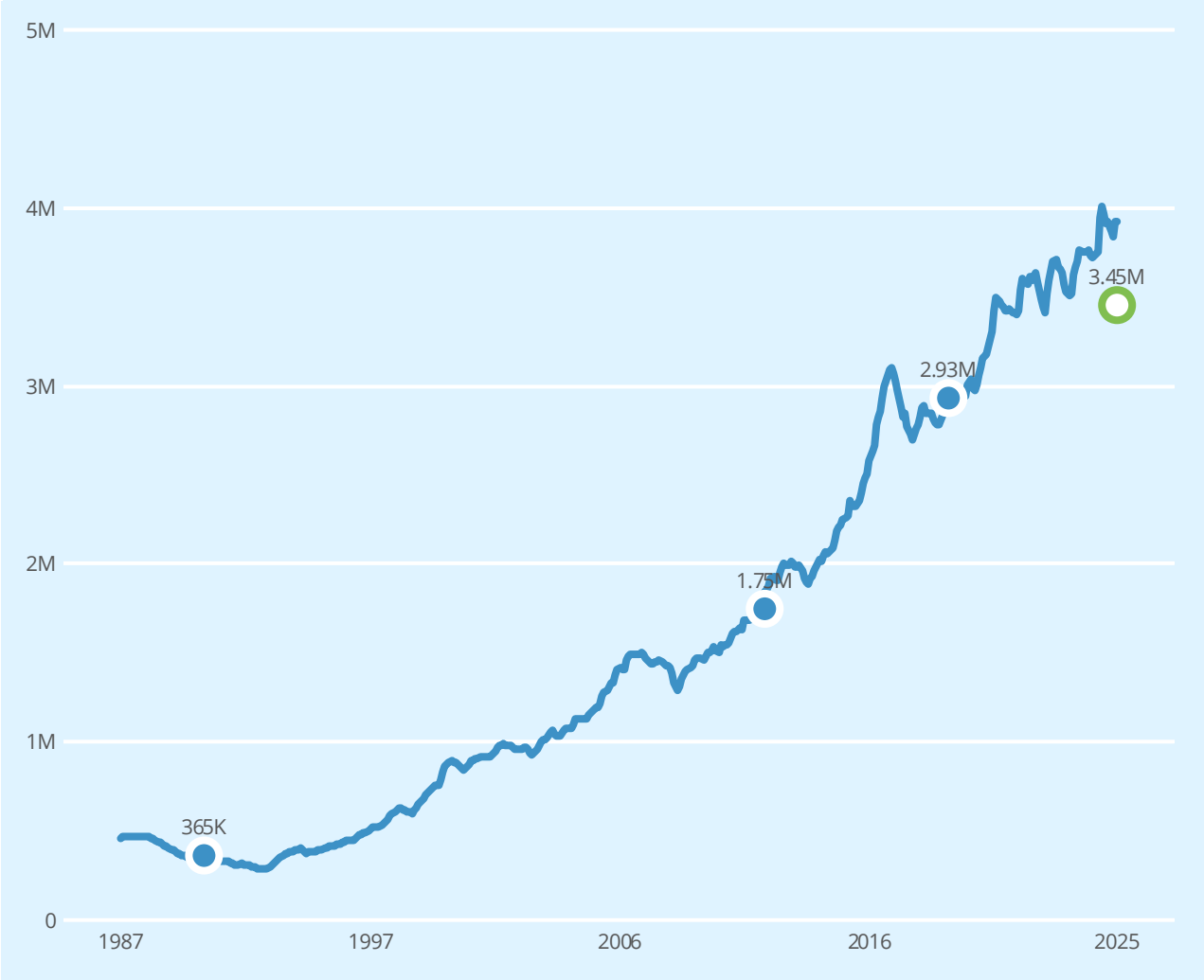
Romslig 2-roms m garasjeplass.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2019	15.04.2019	04.06.2019	2 600 000	2 800 000	127 703	2 927 703	2
30.10.2014		30.10.2014	-	975 000	-	975 000	3
09.01.2012		18.04.2012	1 650 000	1 590 000	163 717	1 753 717	
19.12.1990		19.12.1990	-	365 000	-	365 000	
03.08.1988		03.08.1988	-	635 000	-	635 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bad som krever arbeid.

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

Leiligheter til salgs i ØSTRE TROSTERUD grunnkrets nå

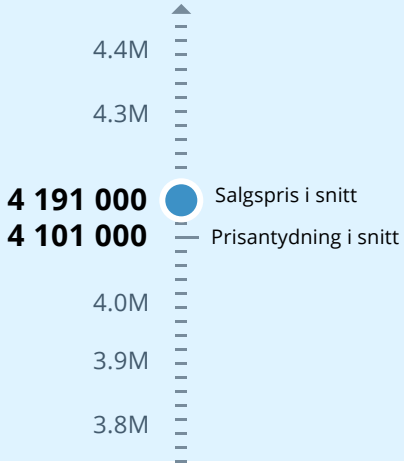
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i ØSTRE TROSTERUD grunnkrets siste 6 mnd

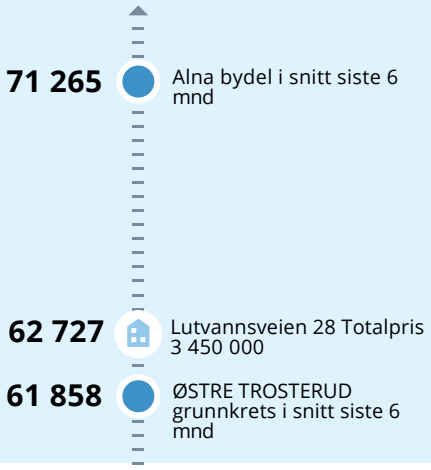
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Lutvannsveien 28, 0676 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 40, snr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25343 **Referansenummer:** CM8667

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med innglasset balkong.
Overflatene i boligen består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra radiatorer.
Felles varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning som er opplyst å være fra 2012 med åpen løsning i stuen.
Innredningen har profilerte, fabrikklakkerte fronter og enkelte vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Downlights under overskap.
Flislignende belegg på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryeskap i egen nisje.

Eldre våtrom med behov for modernisering.
Baderommet er opplyst å være fra ca. 1997.
Innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjutstyr.

Det medfølger to eksterne boder og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

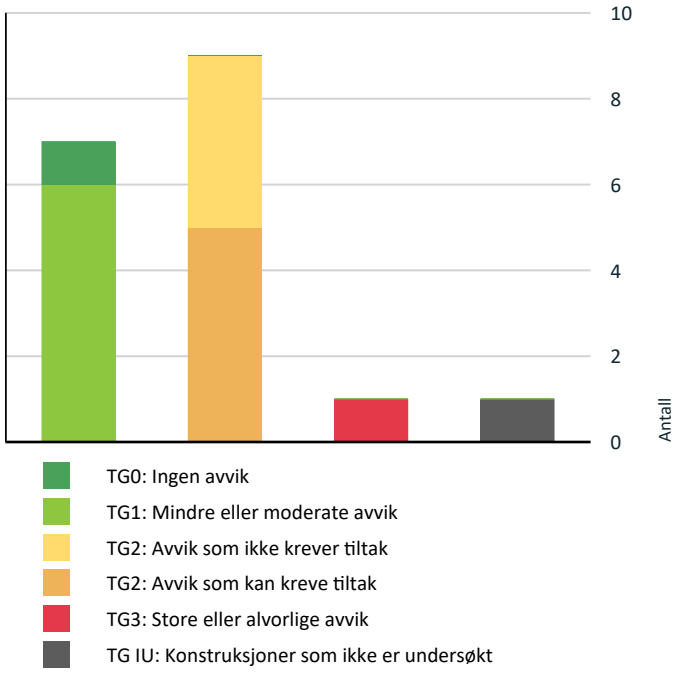
2-rom leilighet med innglasset balkong:

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

Dagens planløsning og rombruk er kontrollert opp mot godkjente og byggemeldte tegningene, datert 04.12.1972. Dagens løsning er endret ved at dør mellom soverom og bad er blendet igjen og balkongen er utvidet med ca. 1 meter og innglasset.

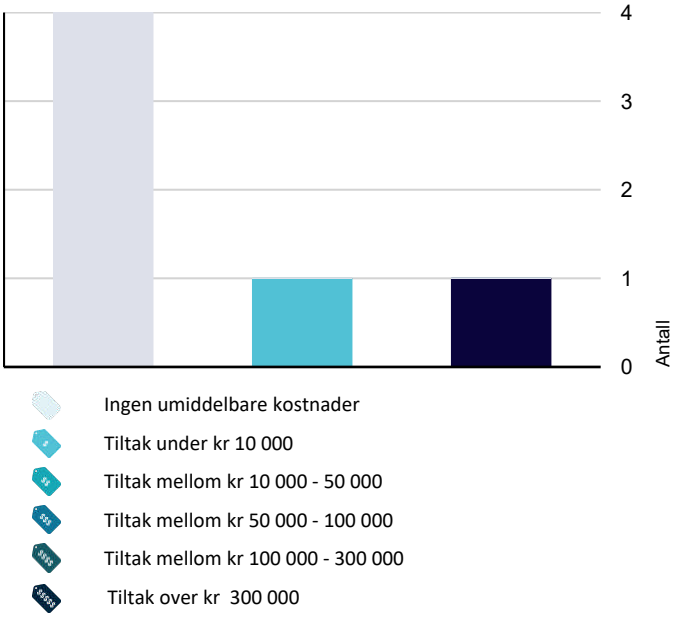
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-rom leilighet med innglasset balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROM LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1973

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007 og 2024.

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at entrédøren subber litt i terskelen og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påberegnes lokal utbedring/justering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til nordvestvendt innglasset balkong.
Tremmerfliser i tre på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Dette er i utgangspunktet under dagens krav, så lenge avstanden fra balkongen er over 50 cm. Leiligheten ligger på bakkeplan og det er gjennomført graving på utsiden av blokken.
Pr. idag overstiger ikke avstanden mer enn 50cm og er derfor vurdert til TG1.

Lysarmatur montert på vegg.

Det påpekes at det er noe feil med låsemekanismen til innglassingen. Lokal utbedring bør gjennomføres.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
fasaden er forblendet med sprekkmurt teglstein og noe liggende panel rundt vinduer.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré og malte fliser på baderommet.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på baderommet.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt tapet i leiligheten.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43m.

Det er opplyst at stue, gang og en vegg på soverommet er malt i 2025.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvavvik over 15mm i eldre bygninger er relativt normalt, selv om det ikke tilfredsstiller kravene i forskriften.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Dørene er eldre men oppfyller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med vitrinedører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.
Baderommet er opplyst å være fra ca. 1997.

Overflatene består av malte gulvfliser, flissatte vegger og glatt, malt himlingsflate.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Originalt plastsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Svelling i servantskap.
- Det ble målt en høydeforskjell på 10mm fra topp flis v/terksl til topp slukrist noe som er under dagens krav.
- Det mangler tilluft til våtrommet og rommet har i tilleg kun naturlig ventilasjon.
- Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som er opplyst å være fra 2012 med åpen løsning i stuen.
Innredningen har profilerte, fabrikklakkerte fronter og enkelte vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Downlights under overskap.
Flislignende belegg på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryeskap i egen nisje.

–

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

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes sprekker i servanten. Det er ikke påvist gjennomgående sprekker på befaringstidspunktet.
Svelleskader i sokler og merker i enkelte fronter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på kjøkkeninnredningen, herunder sprekker i servant, svelleskader i sokler og merker i fronter, medfører redusert funksjon og forkortet levetid. Skadene vil kunne forverres ved videre bruk og fuktbelastning, og det bør påregnes utbedring eller utskifting av berørte deler.









UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber og plast i leiligheten.
Stoppekran er plassert på baderommet.

Tilstandsrapport

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til tilstandsgrad 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fellesanlegg.

Væskefylte radiatorer leveres som frittstående enheter med ben eller for veggmontering, og maksimal varmeeffekt ligger mellom 400 og 2 000 W. Radiatorene, som avgir varme ved en kombinasjon av stråle- og konveksjonsvarme, har trinnvis effektregulering og elektronisk termostat. Maksimal overflatetemperatur er 80 °C.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer (eldre anlegg).

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det er skiftet stikkontakter i stuen av et familiemedlem som er elektriker. Arbeidet er ikke dokumentert.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Ved overbelastning av kurser på kjøkkenet slår sikringen ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

    På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
    Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

    Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

I henhold til NS 3600:2018, tillegg B, skal eldre anlegg uten dokumentert oppgradering vurderes med bakgrunn i alder, utforming og sikkerhetsmessige forhold. Skrusikringer og begrenset antall kurser gir økt risiko for overbelastning og begrenser muligheten for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

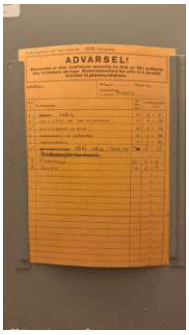
For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniske dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

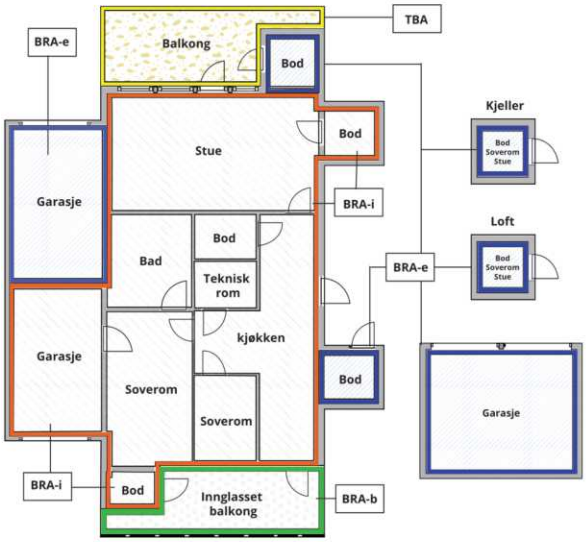
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-rom leilighet med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	55	9	10	74	
SUM	**55**	**9**	**10**		
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken	2 Eksterne boder	Innglasset balkong

Kommentar

Underetasje:
Entré, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til nordvestvendt innglasset balkong målt til 10 m².

Eksternt areal:
To boder målt til henholdsvis 4 m² og 5 m². Bodene er merket med U0101.

Det er opplyst at det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket med nummer 34.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er kontrollert opp mot godkjente og byggemeldte tegningene, datert 04.12.1972. Dagens løsning er endret ved at dør mellom soverom og bad er blendet igjen og balkongen er utvidet med ca. 1 meter og innglasset.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-rom leilighet med innglasset balkong:	55	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Silje Baez Kronstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	40		102	27471.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Lutvannsveien 28

Hjemmelshaver

Sivertsvik Hege, Sivertsvik Kenneth, Kronstad Silje Baez

Kommentar

Bolignummer (SSB): U0101.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lutvann Boligsameie	655 / 248080	Obos Eiendomsforvaltning AS	971284323

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lutvann er et regulert, etablert område med blokkbebyggelse nær Lutvann leir i bydel Alna i Oslo. Lutvannskollen barnehage, Skjønnhaug barneskole og Haugerud ungdomsskole ligger i eller nær området. Det er buss-stopp i nærområdet, kort avstand til T-bane stasjon på Trosterud og stoppested for flybuss i Tvetenveien. Det er forretninger på Trosterud senter og kort avstand til større forretningssentra på Alna og på Tveita. Det er også kort avstand til IKEA. Området ligger nær Østmarka og Lutvann med kort avstand til lysløype, tur-/ski terreng og bade -/fiskevann. Det er fritidsklubb i nærområdet og aktive idrettslag med idrettsanlegg og idrettshall (Haugerud) i bydelen. Det er aktivitetsgård på Nordre Lindeberg, liten alpinbakke på Jeriko og ishall/idrettshall på Furuset Forum. Området ligger ca. 9 km fra Oslo S og ca. 41 km fra Gardermoen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 27 471,10 m².
Adkomst til sameiets området fra Lutvannsveien, som er kommunal vei. Asfalterte private internveier herfra til sameiets fellesareal med bygninger, p-plasser og grøntanlegg. Fellesarealene er dels naturtomt med trær og naturlig vegetasjon, dels pent opparbeidet og beplantet med plen og prydbusker. Barnevennlig bo-område med lekeplasser, ballplass og uteplasser på fellesarealet.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

Lutvann sameie består av 227 boligseksjoner av ulik størrelse i lav blokkbebyggelse. Tomta er i tillegg bebygd med felles parkeringshus som har eget seksjonsnummer.
Det er gjesteparkering på fellestomta. Den aktuelle seksjon ligger i lavblokk med 4 etasjer pluss underetasje. Takstobjektet er en 2-roms eierseksjon i underetasje med innglasset balkong på ca. 10 m² på stuesiden. Beliggenheten er relativt usjenert med begrenset innsyn.

Oppgraderinger/arbeider i selgers eiertid

Byttet ut speil og koblet ut lys (gjort av venn som er elektriker), malt gulv og satt opp dusjkabinett på bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CM8667

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250140

Selger 1 navn
Silje Baez Kronstad

Gateadresse
Lutvannsveien 28

Poststed	Postnr
OSLO	0676

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92898025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250140

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut speil og koblet ut lys gjort av elektrikevenn, malt gulv, satt opp dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke så god ventilasjon på bad, viktig med lufting.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde maur våren 2024, ble borte med gift, har ikke hatt maur i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250140

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er nylig oppsatt bergvarme i alle leiligheter, vet ikke om det gir økte felleskostnader men mulig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250140

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Kronstad	243e9af43e0f3cf19bcaa3 4f3839da4aeb5ece67	26.08.2025 08:38:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250140

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

Lutvannsveien 28

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lutvannsveien Linje 69	2 min 0.2 km
Trosterud Linje 2	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	8 min 0.6 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	9 min
Kiwi Trosterud	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	16 min
Trosterud Apotek	9 min
Alna Vinmonopol	7 min

SPORT

Skjønnhaug skole	7 min
Lindebergåsen	10 min
Fresh Fitness Haugerud	17 min
Fresh Fitness Lindeberg	21 min

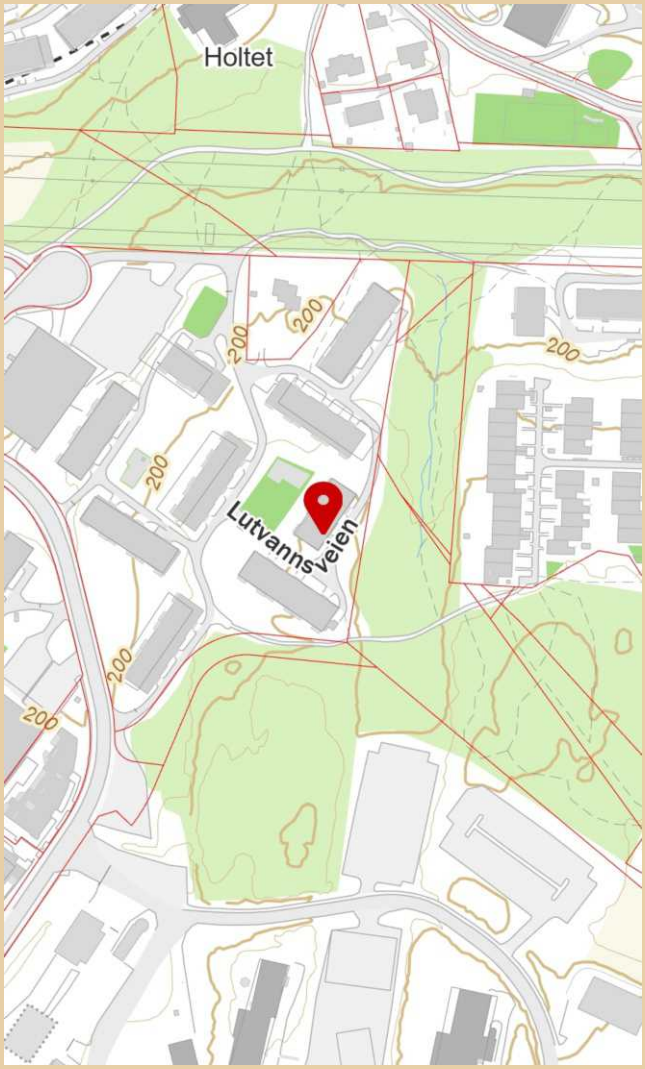
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

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 2025

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27250140 . Vår ref.: 5287-1-102 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lutvann Boligsameie
Organisasjonsnr:	971284323
Seksjonseier:	Kronstad, Silje Baez
Medeier:	Sivertsvik, Kenneth
Medeier:	Sivertsvik, Hege
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Lutvannsveien 28, 0676 OSLO
Seksjonsnummer:	102
Gnr.	142
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92898025.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60030890208
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,98%
Restsaldo	19 240 001,04
Innfrielsesdato:	03.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308127144
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	19 709 255,00
Innfrielsesdato:	24.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 837,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	1 047,00	
Garasje	500,00	
Felleskostnader	2 048,00	
Oppvarming og varmt vann	1 222,00	
dekoder	20,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 326,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 233,-
Annen formue:	36 542,-
Gjeld:	90 043,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60030890208
Restsaldo:	85 131,44
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308127144
Restsaldo:	63 662,89
Kapitalkostnader:	308,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148 794,33,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Blichfeldt, e-post: styret@lutvann.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lutvannsveien Boligsameie
v/Finn Paulsrud
Lutvannsveien14
0676 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214132-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 26 - 28	Eiendom:	142/40
Tiltakshaver:	Lutvannsveien boligsameie v/Finn Paulsrud	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Lutvannsveien Boligsameie	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 26 - 28

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding og dokumentasjon datert 23.10.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5287
LUTVANN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til byggkomite
8. Bytte bredbåndsavtale
9. Ønskelig med modernisering av utetrapper.
10. Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
11. Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser
12. Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute
13. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet
14. Husordensregler: Garasje
15. Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Blichfeldt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5287 Årsrapport revisjon og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 305 177, -, som tilsvarer fjorårets godtgjørelse justert med KPI (4 %).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 305 177, -

Sak 7

Fastsettelse av honorar til byggkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Forslag til vedtak
Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

---

Sak 8

Bytte bredbåndsavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker med dette å fremme en sak til behandling på kommende årsmøte i til Lutvann Boligsameie. Vår nåværende avtale med Telenor for levering av bredbånd og TV er i ferd med å utløpe. Styret foreslår at vi benytter anledningen til å bytte leverandør, som kan tilby oss en mer kostnadseffektiv løsning som bedre passer beboernes behov. Avtalene fra Obos Nett har en varighet på tre år.

Bakgrunn for forslaget: Per i dag betaler hver seksjonseier 455 kroner per måned til Telenor for en pakke som inkluderer både bredbånd og TV. Mange av oss benytter ikke TV-tjenestene, noe som medfører unødvendige kostnader. OBOS Nett tilbyr en treårig avtale på bredbånd til kun 149 kroner i måneden per beboer. De som ønsker TV, kan legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Ved å kun velge internett fra OBOS Nett, kan hver beboer oppnå betydelige besparelser over avtaleperioden.

Begrunnelse:

- **Betydelige kostnadsbesparelser for hver beboer:**
- **Månedsbesparelse:** Ved overgang fra Telenor til OBOS Nett, vil hver seksjonseier som kun ønsker internett spare 306 kroner per måned (455 kr - 149 kr).
- **Årlig besparelse:** Dette utgjør en årlig besparelse på 3 672 kroner per beboer (306 kr x 12 måneder).
-

Fleksibilitet for beboerne: De som fortsatt ønsker TV-tjenester kan individuelt legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Dette gir mulighet til å tilpasse tjenestene etter egne behov og ønsker. Dette er fortsatt billigere enn dagens løsning med Telenor

Ved å bytte til OBOS Nett og kun inkludere internett i den kollektive avtalen, gir vi hver enkelt beboer muligheten til å spare betydelige beløp over de neste tre årene. Dette byttet reflekterer også en moderne tilnærming til våre digitale behov, hvor vi som beboere får større frihet til å velge de tjenestene som passer oss best.

Ved endring vil felleskostnadene vil reduseres tilsvarende reduksjon i kostnader.

OBOS Nett vil være tilstede under årsmøtet for å forklare løsningen og svare på spørsmål.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiet avslutter avtalen med Telenor og inngår avtale med OBOS Nett.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Sameiet inngår en ny kollektiv treårsavtale med OBOS Nett for levering av bredbåndstjenester til 149 kroner per måned per seksjonseier, uten inkludert TV-pakke. Den nåværende avtalen med Telenor sies opp i henhold til gjeldende oppsigelsesbetingelser.

Sak 9

Ønskelig med modernisering av utetrapper.

Forslag fremmet av:
Monika Standarska

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per i dag er utetrapper ved Lutvannsveien 34 ikke tilrettelagt for småbarnsfamilier. På den ene siden av trappa finnes det innkjørsler/skinner for søppelcontainere, men disse kan ikke brukes som innkjørsler for barnevogn på grunn av den stolpen som sperrer veien til inngangsdøra (ikke nok plass til å passere med en typisk barnevogn). Dette fører til at mødrene må bære inn barnevogner (som ofte er ganske tunge), noe som kan være både slitsomt og potensielt skadelig for helse å utføre flere ganger per dag.

Som tilleggsfordeler kunne skikkelige innkjørsler brukes av f.e. rullestolbrukere og derfor øke verdiestimatet for leilighetene som ligger i 1 etg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas.

Stolpen som det foreslås fjernes er bærende for taket foran hver oppgang, og man vil da måtte bygge om taket over inngangspartiet i alle 25 oppganger.

Styret mener at å legge skinner foran inngangspartiene vil være til sjenanse for andre beboere. Rampene vil måtte fastmonteres slik at de ikke blir fjernet eller stjålet, og vil dermed være i veien for normal bruk av oppgangene.

Forslag til vedtak

1. Styret innhenter tilbud på et slikt prosjekt og gjennomfører prosjektet om det koster under 300 000 kr for sameiet å gjennomføre tiltaket på alle blokkene. Vurdering av flytting av stolpen slik at passering blir bredere, eller finne en annen løsning på dette. 2. styret så legger fram saken for neste årsmøte.

Sak 10

Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

Forslag fremmet av:
Monika Standarska

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Lekeplassen per i dag består av stativer og noe husker, underlag er barnehagesand. Det ble observert at gjentatte ganger katter bruker sanden som toalett. Dette gjør at sandkassen er ofte farlig for småbarn til å leke i sanden, i tillegg til at det lukter dårlig og er ubehagelig og ekkelt generelt. Det ble oppdaget flere ganger hvor katteavføring lå i sanden. Småbarn kan ta på avføring eller føre denne opp i munnen sin på en direkte eller indirekte måte.

Mitt forslag er å fjerne sanden mot noe annet underlag, og eventuelt beholde sanden i en mindre sandkasse- som (ideelt sett) kan lukkes. Alternativet kan være bark eller fallgrus. Det kommer fram at saken ble tidligere- undersøkt hva det vil koste å modernisere lekeplassene med støtdempende underlag i stedet for sand og nye stativer, og prisen for det ser ut til å ligge på ca 300 000 - 400 000 kr, avhengig av hva stativer som velges.

Styrets innstilling

Styret innhentet tidlig i 2024 tilbud på å modernisere lekeplassene i sameiet med nye stativer og støtdempende underlag. Konklusjonen var at dette prosjektet ikke bør gjennomføres samtidig som bergvarme-prosjektet pågår.

Indikativ pris på modernisering av en lekeplass er på rundt 600 000 per lekeplass. Styret foreslår at om sameiet ønsker å modernisere lekeplassene så gis styret fullmakt til å bytte ut begge lekeplassene med nye stativer og underlag innen utgangen av 2027.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
- Mot Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dersom budsjettet er tilstrekkelig, oppstart av arbeidet i vår 2025.

2. Styret får fullmakt til å modernisere stativer og legge støtdempende underlag på begge lekeplassene i sameiet innen utgangen av 2027. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

Sak 11

Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Roar Ulsaker

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å komme med et forslag til et tillegg av vedtekten. Jeg ønsker å legge til en formulering som forhindre leietakere utenfor Lutvann sameiet og Haukåsen IV å leie parkeringsplasser.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Per i dag er ikke styret kjent med at det er utbredt at parkeringsplasser leies ut utenfor sameiet. Dersom det blir et problem, kan saken tas opp på nytt ved en senere anledning.

Forslag til vedtak
Følgende tekst tilføres Sameiets vedtekter på slutten av punkt 4-2 Parkering: "Sameiet tillater kun utleie av parkeringsplasser til beboere og seksjonseiere i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV"

Sak 12

Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute

Forslag fremmet av:
Samir Alim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Flere av våre utendørs stikkontakter for motorvarmere er defekte. Disse kontaktene har tidligere vært en del av infrastrukturen og har sikret at kjøretøyene kan kobles til motorvarmere på en trygg og effektiv måte. Siden vi allerede har hatt dem installert, er dette en nødvendig vedlikeholdsoppgave snarere enn en ny investering.

Begrunnelse:

1. Driftssikkerhet og pålitelighet – Fungerende stikkontakter er avgjørende for at motorvarmere skal kunne brukes, noe som reduserer risikoen for startproblemer i kaldt vær.

2. Økonomisk fornuftig – Å reparere eller erstatte defekte kontakter er en langt mindre kostnad enn konsekvensene av gjentatte kaldstarter, økt drivstofforbruk og økt slitasje på motorene.

3. Miljøhensyn – Når motorvarmere ikke kan brukes på grunn av defekte stikkontakter, fører det til høyere utslipp og unødvendig drivstofforbruk, noe som går imot miljøvennlige driftsrutiner.

4. Brukerkomfort og arbeidsmiljø – Motorvarmere sikrer bedre komfort for brukerne og ansatte, samt økt sikkerhet ved at rutene holdes isfrie.

5. Eksisterende standard – Ettersom vi allerede har hatt stikkontaktene installert, er det naturlig at vi vedlikeholder dem fremfor å fjerne eller overse behovet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Styret har vært i kontakt med elektriker om hva det vil koste å reparere de defekte motorvarmerne. Flere av motorvarmerne har vært ute av drift i lang tid grunnet kabelbrudd, og en av dem har blitt påkjørt av søppelbilen. Elektrikerens konklusjon er at at det må graves opp og legges nye kabler for å få systemet til å fungere igjen. De eksisterende kablene er ikke lagt i trekkrør, så å reparere systemet vil kreve at asfalten freses opp, at det graves kabelgater for nye kabler og det legges ny asfalt på uteparkeringen. Basert på tilsvarende tilbud for installasjon av elbil-ladere estimerer styret at prisen på dette vil bli på 200 000 - 400 000 kr.

Styret erfarer i tillegg at tilgjengelige stikkontakter blir forsøkt misbrukt til å lade elbiler.

Forslag til vedtak

Styret vedtar at defekte stikkontakter for motorvarmere enten repareres eller erstattes for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere kostnader knyttet til kaldstarter og opprettholde miljøvennlige kjøretøyrutiner. Dette burde ikke i teorien ha vært en sak å fremme da dette er kun tegn på dårlig vedlikehold og har blitt unngått reparert veldig lenge. Ved å trekke nye kabler som ikke er veldig krevende da kablene for den strømstyrken er ganske små dimensjoner på. Montere nye stikkontakter er heller ikke veldig vanskelig.

Sak 13

Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarme-prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull branntetting mange steder. Pr. i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.

Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noe rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lenger enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan man i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for Lutvann boligsameie er beregnet til 56% av 6.200.000 eks mva. og vil følgelig øke sameiets totale kostnader.

Styrets innstilling

Da det er gode grunner for begge alternativ (gjennomføre eller avvente) vil ikke styret legge føreinger ved å anbefale det ene eller andre alternativ. Styret mener beslutning skal tas av sameierene basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

Forslag til vedtak

Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

Sak 14

Husordensregler: Garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 9.1 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS, Orden. Endringen i regelen gjelder å kunne oppbevare 1 sett (4 dekk med felg) bildekk på sin garasjeplass. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport gjennomført av Norsk Brannvern.

Opprinnelig:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke hensettes på lagets område.

Endres til:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må

ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. **På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser.** Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

Forslag til vedtak

Husregel 9.1 endres til foreslått tekst

Sak 15

Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Endringen i regelen gjelder bildekk i fellesarealer. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport.

Opprinnelig:

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

Endres til:

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

Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

Forslag til vedtak

Husregel 1.2 endres til foreslått tekst

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aase Gunn Nohr

  Stiller til gjenvalg. Hun har bodd i sameiet i 36 år, og sittet i styret fra 2018. Ønsker å fortsette for å gjøre sameiet hyggelig å bo i.

- Håvard Wagner Svoen

  Stiller til gjenvalg som nestleder. Jeg er løsningsorientert og ønsker å fortsette å bidra til å gjøre sameiet vårt til ett bedre sted å bo.

- Herman Gudesen

  Stiller til gjenvalg og har vært i styret siden 2024. Bodd i sameiet siden 2021. Har tidligere erfaring fra andre styrer. Ønsker å bidra til et bedre sameie og forvalte sameiets verdier på en god måte som er til interesse for fellesskapet

Styrets årsrapport

Styremøter

Det er avholdt 17 ordinære styremøter i 2024.

Det er i tillegg gjennomført 5 fellesmøter med BS Haukåsen IV i forbindelse med nytt bergvarmeanlegg. Samt ekskursjoner for å se på eksisterende anlegg i forbindelse med prosjektet.

Styret har i tillegg hatt 8 møter med OBOS PROSJEKT og aktuelle leverandører til bergvarmeprosjektet. I tillegg er det gjennomført kontraktsmøte og oppstartsmøte. I prosjektperioden vil det bli avholdt byggemøter hver 14. dag.

Bergvarmeanlegg

I mars 2024 ble det gjennomført en energikartlegging i sameiet. Der kom det klart frem at ved å investere i nytt bergvarmeanlegg, ville man spare store mengder strøm, ved å hente ut tilsvarende i bakken. Prosjektet er forventet å være selvfinansierende.

- Det ble innledet et forprosjekt hvor styret var i kontakt med ulike leverandører.
- Med hjelp fra OBOS prosjekt ble det skrevet en kravspesifikasjon og ulike leverandører fikk levere tilbud.
- Det ble gjort testboring, geoteknisk undersøkelse, oppklarende møter med leverandørene og en rekke befaringer for å finne den løsningen vi og OBOS prosjekt mente var den beste.
- På ekstraordinært årsmøte 11.02.2025 ble det vedtatt at prosjektet skulle gjennomføres, og vi står nå midt i prosjektet.
- Sameiet har søkt og er tildelt inntil 10 000 000 korner i ENOVA-støtte til dette prosjektet, eller opp til 29,4% av totalsummen.

Bytting av vinder

Høsten 2024 ble det byttet 70 vinduer i sameiet. Alle vinduer fra byggeår ble byttet, i tillegg ble en del dårlige vinduer byttet.

Ny ladeinfrastruktur for El-bil

Det er satt inn ny ladeinfrastruktur i garasjehuset. Dette er et prosjekt hvor sameiet har fått 50% støtte på infrastrukturen. Det er nå 181 mulige ladeplasser i garasjehuset. Det er også byttet ut ladere ute, slik at de som har uteparkering kan koble seg på 4 utendørsladere, i samme anlegg.

Adgangsbrikker

Etter en vellykket testperiode, ble det besluttet at det skulle settes opp nøkkelbrikker til alle seksjoner. Alle boenheter har nå fått nøkkelbrikker som kan brukes til å låse opp ytterdøren i oppgangene.

Maling av oppganger

9 oppganger er malt i 2024. De gjenstående oppgangene er planlagt ferdigstilt i 2025.

Vårdugnad

Vårdugnaden ble arrangert tirsdag 6.mai i regi av vaktmestertjenesten. Dugnaden foregikk gjennom hele dagen.

Garasjehuset

På 5 års befaringen av garasjegulvet ble det avdekket noen feil, som utbygger skal utbedre. Denne saken er fortsatt pågående.

Nye gelender

Høsten 2024 ble gelendrene utenfor 42-44-46 og langs garasjen oppgradert.

Brannvern

Norsk brannvern har utarbeidet en rapport for tilstanden på brannsikkerhet i sameiet. Det er budsjettert for noen tiltak som skal utbedres i 2025. I tillegg er det inngått avtale om årlig kontroll av brannsikkerhet i sameiet. Det er viktig å merke seg at rot i nødutganger er et stort problem, og at sameiet sammen må sørge for at rømningsveier er frie for hinder.

Lekeplasskontroll

I april 2024 inngikk sameiet kontrakt om gjennomføring av årlig lekeplasskontroll. Det ble gjort noen funn som er utbedret, men det mangler støtdempende underlag. Det ble i tillegg hentet inn tilbud på oppgradering av lekeplassene, men på grunn av mulighet for gjennomføring av bergvarmeprosjektet, er dette foreløpig utsatt.

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

Innkrevde felleskostnader er lavere enn budsjettert grunnet reduserte inntekter for balkonglån i 2024. Posten balkonglån ble redusert 1 august 2024 med -21,71%.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at støttebeløp for ladeinfrastrukturen i garasjehuset utbetales i 2025, og ikke i 2024.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til flytende rente fra april 2024.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 10 947 079.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på at balkonglånet er justert ned med -3,3% og posten felleskostnader økte med 5,2% fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L7UCP-XE5Q7-020EV-AEN76-2AULP-6XMF0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 294 438	16 247 700	16 629 000	16 102 858
Ladeinntekter EL-bil		0	219 591	0	0
Andre inntekter	3	156 045	1 071 292	1 300 000	1 300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 450 483**	**17 538 583**	**17 929 000**	**17 402 858**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 422	-1 090 727	-1 247 205	-1 309 902
Styrehonorar	5	-293 440	-280 000	-293 440	-305 177
Avskrivninger	14	-15 907	-15 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 634	-25 270	-28 000	-29 000
Forretningsførerhonorar		-264 543	-251 578	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-145 194	-67 524	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 143 694	-1 457 972	-2 437 000	-2 327 600
Forsikringer		-1 046 567	-1 401 821	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-2 590 610	-2 210 748	-2 576 000	-2 937 000
Kostnader sameie	13	-3 385 158	-3 586 678	-4 660 000	-4 660 000
Energi/fyring		-450 993	-445 654	-850 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 027 061	-924 921	-1 030 692	-1 072 000
Andre driftskostnader	10	-259 580	-316 436	-377 800	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 643 802**	**-12 075 234**	**-14 927 137**	**-15 165 679**
DRIFTSRESULTAT		**3 806 682**	**5 463 349**	**3 001 863**	**2 237 179**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	410 461	226 094	129 000	129 000
Finanskostnader	12	-1 410 201	-1 767 031	-1 640 048	-1 383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-999 740**	**-1 540 937**	**-1 511 048**	**-1 254 000**
ÅRSRESULTAT		**2 806 942**	**3 922 412**	**1 490 815**	**983 179**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 806 942	3 922 412		

LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	13	46 050	0
Andre varige driftsmidler	14	524 832	540 739
SUM ANLEGGSMIDLER		**570 882**	**540 739**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		132 866	118 286
Forskuddsbetalte kostnader		257 672	240 044
Andre kortsiktige fordringer	15	539 175	77 720
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	13	1 151 082	892 034
Driftskonto OBOS-banken		2 023 426	1 853 626
Driftskonto OBOS-banken II		22 252	22 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 268	49 954
Sparekonto OBOS-banken		10 272 033	3 374 917
Innestående i andre banker		76 348	4 960 272
SUM OMLØPSMIDLER		**14 522 122**	**11 589 106**
SUM EIENDELER		**15 093 004**	**12 129 845**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 832 039	-11 638 981
SUM EGENKAPITAL		**-8 832 039**	**-11 638 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 350 000	21 477 128
Annen langsiktig gjeld		0	2 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 350 000**	**21 479 128**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		258 754	192 298
Leverandørgjeld		1 604 388	173 354
Skyldige offentlige avgifter	18	88 801	91 844
Påløpte renter		316 951	411 598
Påløpte avdrag		0	352 873
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	13	1 197 132	892 034
Annen kortsiktig gjeld		109 017	175 696
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 575 043**	**2 289 697**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 093 004**	**12 129 845**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	2 137 736	1 592 918

Oslo, 13.03.2025
Styret i Lutvann Boligsameie

Thomas Blichfeldt/s/	Lars Hole/s/	Håvard Wagner Svoen/s/
Herman Gudesen/s/	Aase Gunn Nohr/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	7 108 883
Energi	4 435 829
Balkongtillegg	3 410 066
Garasje	1 110 800
Parkering	174 600
TV/Internett	54 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 294 438**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 320
Elbil	137 240
Forsikring	3 688
Opprydding kundereskontro	224
Parkering	600
Ladeanlegg Plugpay as	9 973
SUM ANDRE INNTEKTER	**156 045**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-837 041
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-109 017
Fri bil, tlf etc.	-8 019
Naturalytelser speilkonto	14 293
Arbeidsgiveravgift lønn, naturalytelser og styrehonorar	-179 156
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-20 326
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader, viderefakturert til fellesskapet	1 144 344
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 422**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 440.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 7 288, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 634.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 712
Forsikringsverket as	-22 000
Multiconsult	-15 438
Selvaag Prosjekt, energikartlegging	-150 000
Enova, tilskudd til energikartlegging	82 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-145 194**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Infrastruktur ladeanlegg	-1 102 856
Vinduer/dører	-1 491 613
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 594 469**
Drift/vedlikehold bygninger	-82 471
Drift/vedlikehold VVS	-194 922
Drift/vedlikehold elektro	-20 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 576
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 711
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 593
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 143 694**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 794 106
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-796 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 590 610**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 254
Annet driftsmateriale	-16 203
Renhold ved firmaer	-157 199
Andre fremmede tjenester	-4 248
Trykksaker	-3 157
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 288
Andre kontorkostnader	-8 118
Telefon/bredbånd	-8 545
Porto	-6 097
Reisekostnader, opplysningspliktig	-11 659
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 956
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 498
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-259 580**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 347
Renter eksterne banker	199 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 741
Andre renteinntekter	2 896
SUM FINANSINNTEKTER	**410 461**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 404 719
Renter på leverandørgjeld	-221
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 260
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 410 201**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 56% av fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, S 5307

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 5307. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 5307, og utgjør kr 2.137.736

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2021	795 200	
Avskrevet tidligere	-254 464	
Avskrevet i år	-15 904	
		524 832
Container		
Tilgang 1998	40 590	
Avskrevet tidligere	-40 590	
Avskrevet i år	-1	
		0
Datautstyr		
Tilgang 2001	20 202	
Avskrevet tidligere	-20 201	
Avskrevet i år	-1	
		0
PC med utstyr		
Tilgang 2007	25 123	
Avskrevet tidligere	-25 122	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		524 832
SUM AVSKREVET I ÅR		-15 907

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	539 175
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**539 175**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,98 %. Løpetiden er 30 år.
Lånet var et serielån med fastrenteavtale og swaprente frem til 03.04.2024.

Opprinnelig 2008	-37 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 170 000	
Nedbetalt i år	1 480 000	
		-20 350 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 350 000**
SUM NEDBETALT I ÅR		**1 480 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 533
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-88 801**

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	6 032 017	6 404 783	8 330 000	8 330 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 032 017**	**6 404 783**	**8 330 000**	**8 330 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-11 867	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-34 006	0	0
Revisjonshonorar	3	-10 323	-11 576	-15 000	-16 000
Konsulenthonorar	4	-128 670	-39 293	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-817 660	-84 894	-170 000	-120 000
Forsikringer		-12 296	-32 812	-20 000	-20 000
Energi/fyring	6	-3 452 214	-4 659 702	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	7	-1 571 769	-1 535 138	-1 620 000	-1 669 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 037 188**	**-6 409 287**	**-8 330 000**	**-8 330 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 171**	**-4 504**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 171	4 504	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 171**	**4 504**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**

Overføringer:

Udekket tap	0

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	82 232	95 738
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 232**	**95 738**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 000 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 063	0
Andre kortsiktige fordringer	10	10 456	9 185
Driftskonto OBOS-banken		9 873	1 458 049
Driftskonto OBOS-banken II		30 111	29 946
SUM OMLØPSMIDLER		**2 055 503**	**1 497 180**
SUM EIENDELER		**2 137 736**	**1 592 918**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 169 753	1 497 701
Annen kortsiktig gjeld	12	967 983	95 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 137 736**	**1 592 918**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 137 736**	**1 592 918**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Thomas Blichfeldt/s/ Arnljot Skaar/s/ Håvard Wagner Svoen/s/

Mariann Bergseter/s/

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

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
ANDRE INNTEKTER

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 654 087
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 377 930
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 032 017**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Obos Prosjekt as	-68 545
Asplan Viak AS	-60 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-128 670**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 631
Drift/vedlikehold elektro	-64 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 430
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-736 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-817 660**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 452 214
SUM ENERGI / FYRING	**-3 452 214**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 941
Datautstyr	-3 983
Annet driftsmateriale	-14 086
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 076 395
Snørydding	-205 364
Andre fremmede tjenester	-18 038
Andre kontorkostnader	-1 488
Drivstoff	-15 734
Vedlikehold biler/maskiner	-183 950
Bank- og kortgebyr	-2 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 571 769**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 171
SUM FINANSINNTEKTER	**5 171**

NOTE: 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-55 451	
Avskrevet i år	-27 725	
		55 451
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
VARMEMÅLERE		
Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet tidligere	-6 281	
Avskrevet i år	-6 281	
		6 281
SANDSPREDER		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 250	
		20 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**82 232**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-44 256**

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 456
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 456**

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2024	-425 913
Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2024	-542 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-967 983**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 5287 **Selskapsnavn:** LUTVANN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo

Til stede: 43 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

Konstituering

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

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

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

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 305 177.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Fastsettelse av honorar til byggkomite

Saksframstilling:

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.
Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.
Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Forslag til vedtak:

Det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen.
Benkeforslag fra Oskar Strand: Saken utsettes til neste år.

Vedtak: Benkeforslag ble vedtatt.

8. Bytte bredbåndsavtale

Saksframstilling:

Styret ønsker med dette å fremme en sak til behandling på kommende årsmøte i til Lutvann Boligsameie. Vår nåværende avtale med Telenor for levering av bredbånd og TV er i ferd med å utløpe. Styret foreslår at vi benytter anledningen til å bytte leverandør, som kan tilby oss en mer kostnadseffektiv løsning som bedre passer beboernes behov. Avtalene fra Obos Nett har en varighet på tre år.

Bakgrunn for forslaget: Per i dag betaler hver seksjonseier 455 kroner per måned til Telenor for en pakke som inkluderer både bredbånd og TV. Mange av oss benytter ikke TV-tjenestene, noe som medfører unødvendige kostnader. OBOS Nett tilbyr en treårig avtale på bredbånd til kun 149 kroner i måneden per beboer. De som ønsker TV, kan legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Ved å kun velge internett fra OBOS Nett, kan hver beboer oppnå betydelige besparelser over avtaleperioden.

Begrunnelse:

- Betydelige kostnadsbesparelser for hver beboer:
- Månedsbesparelse: Ved overgang fra Telenor til OBOS Nett, vil hver seksjonseier som kun ønsker internett spare 306 kroner per måned (455 kr - 149 kr).
- Årlig besparelse: Dette utgjør en årlig besparelse på 3 672 kroner per beboer (306 kr x 12 måneder).
- Fleksibilitet for beboerne: De som fortsatt ønsker TV-tjenester kan individuelt legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Dette gir mulighet til å tilpasse tjenestene etter egne behov og ønsker. Dette er fortsatt billigere enn dagens løsning med Telenor
  Ved å bytte til OBOS Nett og kun inkludere internett i den kollektive avtalen, gir vi hver enkelt beboer muligheten til å spare betydelige beløp over de neste tre årene. Dette

byttet reflekterer også en moderne tilnærming til våre digitale behov, hvor vi som beboere får større frihet til å velge de tjenestene som passer oss best.

Ved endring vil felleskostnadene vil reduseres tilsvarende reduksjon i kostnader.

OBOS Nett vil være tilstede under årsmøtet for å forklare løsningen og svare på spørsmål.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling er at sameiet avslutter avtalen med Telenor og inngår avtale med OBOS Nett.

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Ønskelig med modernisering av utetrapper.
Sakfremstiller: Monika Standarska

Saksframstilling:
Per i dag er utetrapper ved Lutvannsveien 34 ikke tilrettelagt for småbarnsfamilier. På den ene siden av trappa finnes det innkjørsler/skinner for søppelcontainere, men disse kan ikke brukes som innkjørsler for barnevogn på grunn av den stolpen som sperrer veien til inngangsdøra (ikke nok plass til å passere med en typisk barnevogn). Dette fører til at mødrene må bære inn barnevogner (som ofte er ganske tunge), noe som kan være både slitsomt og potensielt skadelig for helse å utføre flere ganger per dag.

Som tilleggsfordeler kunne skikkelige innkjørsler brukes av f.e. rullestolbrukere og derfor øke verdiestimatet for leilighetene som ligger i 1 etg.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas.
Stolpen som det foreslås fjernes er bærende for taket foran hver oppgang, og man vil da måtte bygge om taket over inngangspartiet i alle 25 oppganger.
Styret mener at å legge skinner foran inngangspartiene vil være til sjenanse for andre beboere. Rampene vil måtte fastmonteres slik at de ikke blir fjernet eller stjålet, og vil dermed være i veien for normal bruk av oppgangene.

Forslag til vedtak:
1. Styret innhenter tilbud på et slikt prosjekt og gjennomfører prosjektet om det koster under 300 000 kr for sameiet å gjennomføre tiltaket på alle blokkene. Vurdering av flytting av stolpen slik at passering blir bredere, eller finne en annen løsning på dette.
2. styret så legger fram saken for neste årsmøte.

Vedtak: Ikke vedtatt

10. Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

Sakfremstiller: Monika Standarska

Saksframstilling:

Lekeplassen per i dag består av stativer og noe husker, underlag er barnehagesand. Det ble observert at gjentatte ganger katter bruker sanden som toalett. Dette gjør at sandkassen er ofte farlig for småbarn til å leke i sanden, i tillegg til at det lukter dårlig og er ubehagelig og ekkelt generelt. Det ble oppdaget flere ganger hvor katteavføring lå i sanden. Småbarn kan ta på avføring eller føre denne opp i munnen sin på en direkte eller indirekte måte.

Mitt forslag er å fjerne sanden mot noe annet underlag, og eventuelt beholde sanden i en mindre sandkasse som (ideelt sett) kan lukkes. Alternativet kan være bark eller fallgrus. Det kommer fram at saken ble tidligere undersøkt hva det vil koste å modernisere lekeplassene med støtdempende underlag i stedet for sand og nye stativer, og prisen for det ser ut til å ligge på ca 300 000 - 400 000 kr, avhengig av hva stativer som velges.

Styrets innstilling:

Styret innhentet tidlig i 2024 tilbud på å modernisere lekeplassene i sameiet med nye stativer og støtdempende underlag. Konklusjonen var at dette prosjektet ikke bør gjennomføres samtidig som bergvarme-prosjektet pågår.

Indikativ pris på modernisering av en lekeplass er på rundt 600 000 per lekeplass. Styret foreslår at om sameiet ønsker å modernisere lekeplassene så gis styret fullmakt til å bytte ut begge lekeplassene med nye stativer og underlag innen utgangen av 2027.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:

Dersom budsjettet er tilstrekkelig, oppstart av arbeidet i vår 2025.

Forslag 2

Styret får fullmakt til å modernisere stativer og legge støtdempende underlag på begge lekeplassene i sameiet innen utgangen av 2027. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.

11. Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser

Forslagstiller: Roar Ulsaker

Saksframstilling:

Jeg ønsker å komme med et forslag til et tillegg av vedtekten. Jeg ønsker å legge til en formulering som forhindre leietakere utenfor Lutvann sameiet og Haukåsen IV å leie parkeringsplasser.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Per i dag er ikke styret kjent med at det er utbredt at parkeringsplasser leies ut utenfor sameiet. Dersom det blir et problem, kan saken tas opp på nytt ved en senere anledning.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst tilføres Sameiets vedtekter på slutten av punkt 4-2 Parkering: "Sameiet tillater kun utleie av parkeringsplasser til beboere og seksjonseiere i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV"

Vedtak: Ikke vedtatt

12. **Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute**
Forslagstiller: Samir Alim
Saksframstilling:
Bakgrunn:
Flere av våre utendørs stikkontakter for motorvarmere er defekte. Disse kontaktene har tidligere vært en del av infrastrukturen og har sikret at kjøretøyene kan kobles til motorvarmere på en trygg og effektiv måte. Siden vi allerede har hatt dem installert, er dette en nødvendig vedlikeholdsoppgave snarere enn en ny investering.

Begrunnelse:
1. Driftssikkerhet og pålitelighet – Fungerende stikkontakter er avgjørende for at motorvarmere skal kunne brukes, noe som reduserer risikoen for startproblemer i kaldt vær.

2. Økonomisk fornuftig – Å reparere eller erstatte defekte kontakter er en langt mindre kostnad enn konsekvensene av gjentatte kaldstarter, økt drivstofforbruk og økt slitasje på motorene.

3. Miljøhensyn – Når motorvarmere ikke kan brukes på grunn av defekte stikkontakter, fører det til høyere utslipp og unødvendig drivstofforbruk, noe som går imot miljøvennlige driftsrutiner.

4. Brukerkomfort og arbeidsmiljø – Motorvarmere sikrer bedre komfort for brukerne og ansatte, samt økt sikkerhet ved at rutene holdes isfrie.

5. Eksisterende standard – Ettersom vi allerede har hatt stikkontaktene installert, er det naturlig at vi vedlikeholder dem fremfor å fjerne eller overse behovet.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Styret har vært i kontakt med elektriker om hva det vil koste å reparere de defekte motorvarmerne. Flere av motorvarmerne har vært ute av drift i lang tid grunnet kabelbrudd, og en av dem har blitt påkjørt av søppelbilen. Elektrikerens konklusjon er at at det må graves opp og legges nye kabler for å få systemet til å fungere igjen. De eksisterende kablene er ikke lagt i trekkrør, så å reparere systemet vil kreve at asfalten freses opp, at det graves kabelgater for nye kabler og det legges ny asfalt på uteparkeringen. Basert på tilsvarende tilbud for installasjon av elbil-ladere estimerer styret at prisen på dette vil bli på 200 000 - 400 000 kr.
Styret erfarer i tillegg at tilgjengelige stikkontakter blir forsøkt misbrukt til å lade elbiler.

Forslag til vedtak:
Styret vedtar at defekte stikkontakter for motorvarmere enten repareres eller erstattes for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere kostnader knyttet til kaldstarter og opprettholde miljøvennlige kjøretøyrutiner. Dette burde ikke i teorien ha vært en sak å fremme da dette er kun tegn på dårlig vedlikehold og har blitt unngått reparert veldig lenge. Ved å trekke nye kabler som ikke er veldig krevende da kablene for den strømstyrken er ganske små dimensjoner på. Montere nye stikkontakter er heller ikke veldig vanskelig.

Vedtak: Ikke vedtatt

13. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet

Saksframstilling:
I forbindelse med bergvarme-prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.
kaldt/varmtvann/sirk
Generelt er rørene passert 50 år og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.
De gamle rørene bærer preg av slitasje og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull branntetting mange steder. Pr. i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.
Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noe rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.
Det som taler for at man skal avvente bytte er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lenger enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan man i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.
Kostnader for Lutvann boligsameie er beregnet til 56% av 6.200.000 eks mva. og vil følgelig øke sameiets totale kostnader.

Styrets innstilling:
Da det er gode grunner for begge alternativ (gjennomføre eller avvente) vil ikke styret legge føreinger ved å anbefale det ene eller andre alternativ. Styret mener beslutning skal tas av sameierene basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.
Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

Forslag til vedtak:
Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

Vedtak: Vedtatt

14. Husordensregler: Garasje

Saksframstilling:

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 9.1 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS, Orden. Endringen i regelen gjelder å kunne oppbevare 1 sett (4 dekk med felg) bildekk på sin garasjeplass. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport gjennomført av Norsk Brannvern.

Opprinnelig: 9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke hensettes på lagets område.

Endres til: 9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.

Styrets innstilling:

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

Forslag til vedtak:

Husregel 9.1 endres til foreslått tekst

Vedtak: Vedtatt

15. Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Saksframstilling:

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Endringen i regelen gjelder bildekk i fellesarealer. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport.

Opprinnelig:

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

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

Styrets innstilling:
Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

Forslag til vedtak:
Husregel 1.2 endres til foreslått tekst

Vedtak: Vedtatt

---

16. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Herman Gundersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Aase Gunn Nohr foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Håvard Wagner Svoren foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Adnan Abbas
2. Assel Boutafala
3. Hanif Ahmad Butt

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder Navn: Thomas Blichfeldt /s/ Fører av protokollen Navn: Trine Normann/s/
Protokollvitne Navn: Venke Lund/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Thomas Blichfeldt	Lutvannsveien 42	2024-2026
Nestleder	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsveien 20	2025-2027
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7, 1528 Moss	2024-2026
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsveien 24	2025-2027
Styremedlem	Herman Gudesen	Lutvannsveien 20	2025-2027

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5287
LUTVANN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. februar 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo. Møte starter med et informasjonsmøte vedr nytt bergvarmeanlegg kl 18:00 og Ex årsmøte starter når beboermøte er ferdig.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Nytt bergvarmeanlegg
6. Finansiering av nytt Bergvarmeanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på ekstraordinært årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på ekstraordinært årsmøte.

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

Nytt bergvarmeanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene viser til tidligere informasjon gitt på årsmøter, samt gjennomført informasjonsmøte rundt nytt bergvarmeanlegg.

Styrene har gjennomført et grundig arbeid i forbindelse med vurdering av nytt fyringssystem for sameiene. Arbeidet har blant annet bestått i;

- Befaring med potensielle leverandører
- Utarbeid tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
- Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
- Gjennomføre oppklarende møte med alle tilbudsleverandører før valg av leverandør
- Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
- Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av sameienes økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

Det er satt opp ett konservativt budsjett på kr 65 000 000 for prosjektet, som inkluderer byggherre reserve og prosjektbistand fra OBOS prosjekt, samt buffer for å ta høyde for uforutsette kostnader.

Investeringen har en beregnet tilbakebetalingstid:

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

Prosjekt gjennomføres sammen med Boligsameiet Haukåsen IV og sameiene er ansvarlig iht. gjeldende fordelingsbrøk; 56% for Lutvann Boligsameie og 44% for Boligsameiet Haukåsen IV.

Dette utgjør kr 36 400 000 for Lutvann boligsameie. Sameiet har blitt innvilget tilskudd fra ENOVA på 29.3 % av prosjektkostnad, begrenset opp til kr 10 000 000.

Basert på energiprisene de siste årene vil redusert energibehov dekke renter og avdrag på investeringen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Finansiering av nytt Bergvarmeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne sak gjelder kun hvis sak 5 med å anlegge nytt Bergvarmeanlegg blir vedtatt på møte for både Lutvann Boligsameie og Boligsameie Haukåsen IV. Blir det ikke vedtatt bortfaller denne sak.

Styret har vært i kontakt med flere banker for å få tilbud på lån. Nordea har kommet med det beste tilbudet, med ett indikativt tilbud på grønt lån med nominell rente på 5.75 % pr D.D og løpetid på 20 år som ikke er kredittbehandlet enda. Lånet er ett annuitetslån med flytende rente. Formålet med lånet er å finansiere bergvarmeprosjektet som skal kjøres sammen med Haukåsen IV.

Ved låneopptak vil fellesgjelden til sameiet øke, og beboerne i sameiet er ansvarlig for denne gjelden. Det vil legges til en ny post i felleskostnadene for å betjene lånet.

Når bergvarme prosjektet er ferdig vil posten brensel justeres for å reflektere de nye energikostnadene til Sameiet.

Basert på gjennomført likviditetsanalyse for sameiet ved gjennomføring av prosjektet er det ingen forventning om endring av felleskostnader utover normal økning iht. KPI og sameiets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling

Bergvarmeanlegg finansieres via lån og egenkapital på inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene ihht fordelingsbrøken der Boligsameie Haukåsen IV skal dekke 44% av summen og Lutvann Boligsameie skal dekke 56% av summen. Det er en forutsetning at begge sameiene får innvilget finansiering for at det tas opp lån.

For Lutvann Boligsameie utgjør dette 36 400 000 kr før støtten fra Enova. Det søkes om lån for intill 32 000 000 kr, og resten av summen dekkes med oppsparte midler.

Forslag til vedtak

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.02.25
Selskapsnummer: 5287 **Selskapsnavn:** LUTVANN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

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

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

Møtet ble åpnet av Thomas Blichfeldt.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: **Godkjent.**

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Vedtatt mot 4 stemmer.

---

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

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

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

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 20.05 Protokollen signeres av

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

Oslo

S-1757

Endret reguleringsplan for feltene B, D2 og E2 på Trosterudomr., 115/43, 142/26, 167/12 m.fl. Byggeområde for boliger, tomt for offentlig bygninger, friområder m.v.

Vedtaksdato: 21.06.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201259
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Reg.best. se S-1422
Knytning(er) mot andre planer: 9971, 32570

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

Reguleringsbestemmelsene fra S-1422 opprettholdes, jfr. bystyredokumentet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 M. FL. OG GNR. 167, BNR.14 M. FL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.
Boligfeltene er merket med bokstavene A - F.
Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse.
Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter.
For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte.
Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg.
Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan.
De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.

§ 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.

§ 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 5. Boligfeltene

1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5.
Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15.
Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.

2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.

3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det.
Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eiere eller festere.

5. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De

må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.

7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samlevegen i felt A.

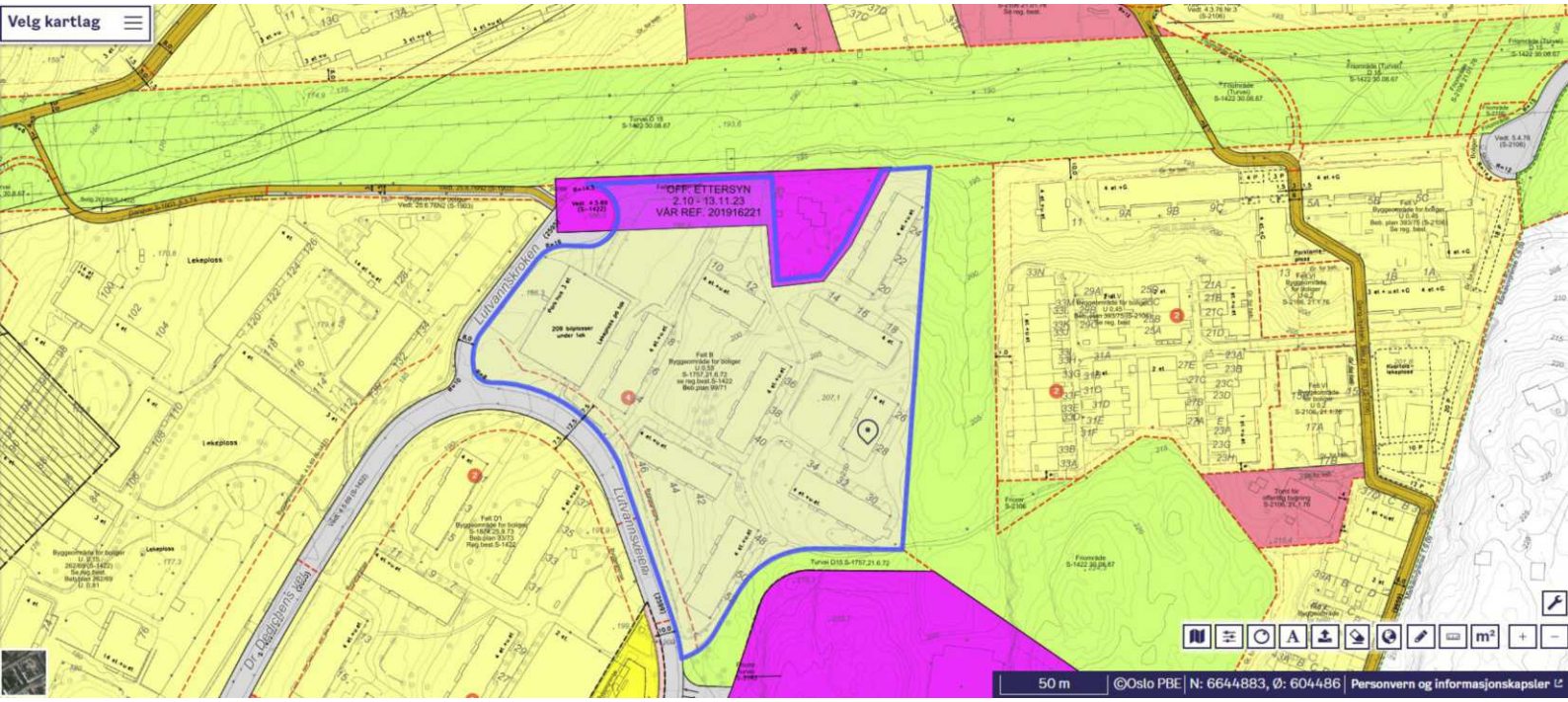
8. a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.
Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.
2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.
3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.
4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.


Velg kartlag
OFF. ETTERSYN
2.10 - 13.11.23
VAR REF. 201916221
Lutvannsvraken
Lutvannsveien
Dr. Dedichens vei
Lekeplass
50 m
©Oslo PBE
N: 6644883, Ø: 604486
Personvern og informasjonskapsler

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

142/40 Nytt o.B.nr.

Arbeidssted	167/12 m.fl, Blokk C, Trosterud Bolig-reguleringsfelt.	Journalnr. 71/262	Tegn.nr. 1-2-3-
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 2.2.71.	
Bygningens art			
Byggherre	Haukåsen Boligbyggelag under stiftelse, v/sosialinspektør K. Skaug, Veksthusfløtten 55, Oslo 5.		
Byggemelder	Ark.firma S. F. Platou, Rådhusgaten 23, Oslo 1.		

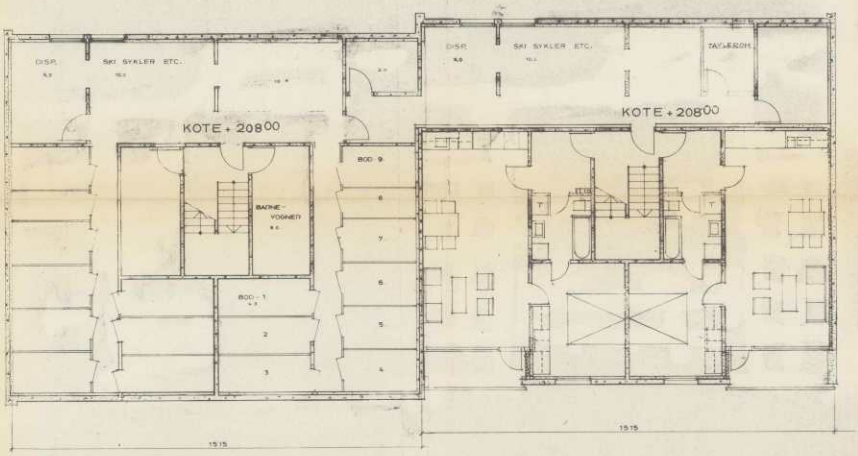
1		2	3	4	5	6						
~~1~~		16	31	46	61	76	91					
~~2~~		17	32	47	62	77	92					
~~3~~		18	33	48	63	78	93					
~~4~~	A	19	34	49	64	79	94					
~~5~~	B	20	35	50	65	80	95					
~~6~~	C	21	36	51	66	81	96					
~~7~~		22	37	52	67	82	97					
~~8~~		23	38	53	68	83	98					
~~9~~		24	39	54	69	84	99					
10		25	40	55	70	85	100					
11		26	41	56	71	86						
12		27	42	57	72	87						
13		28	43	58	73	88						
14		29	44	59	74	89						
15		30	45	60	75	90						

Fellskart o oppmåw. 25/11 71

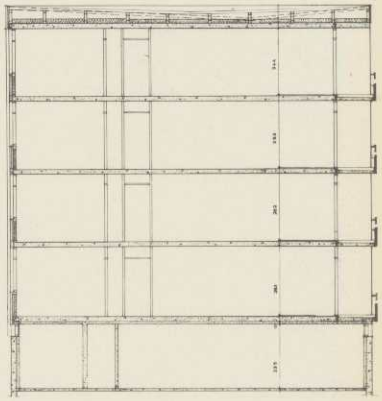
Lånr 582/71

SEND BYGGETILLATELSE 25/11-71 RW. 25/11-71 LEK

Meldt GAB F 8/8-88



KJELLER



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1972

7

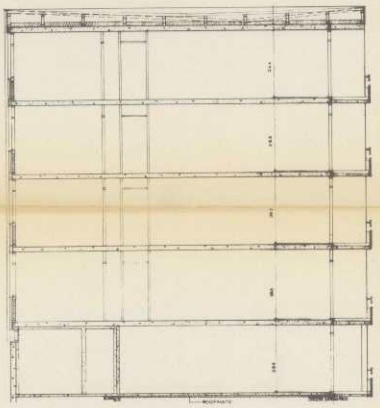
REV. 17-7.-72
REV. U. ETASJE 5/12 -71
KOTER REV. 12/2 -71

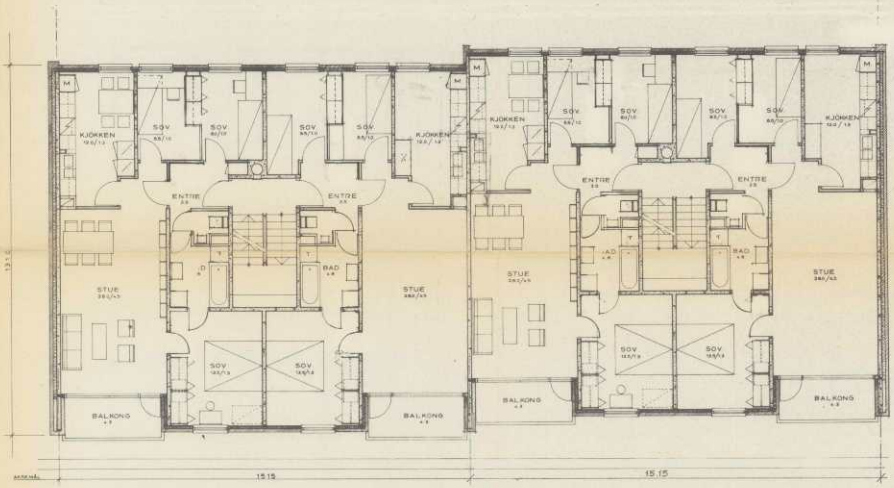
HAUKÅSEN FELT „B"

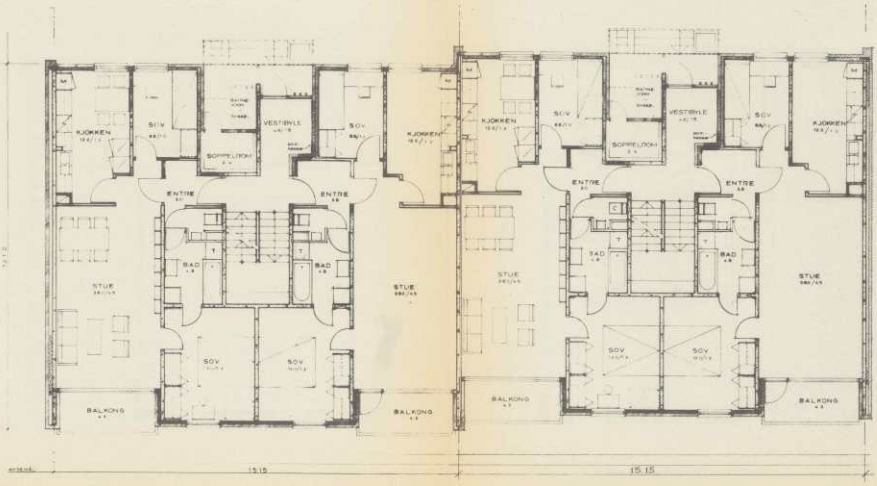
KJELLERPLAN + SNITT

DATO : 4-1-71
SAK 65250-0
BL. NR.: 1-21
MÅL : 1:100
SIGN. :

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





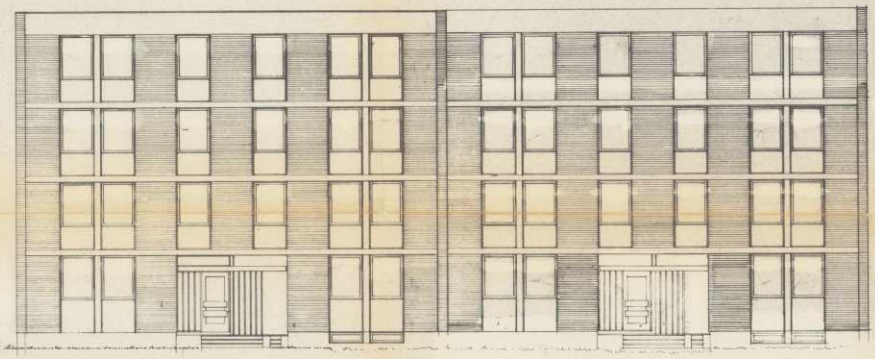


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 DES 1972

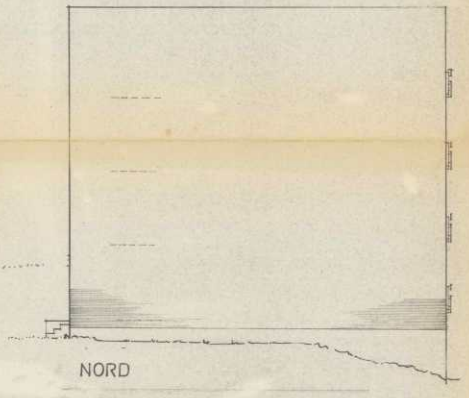
8

REV. 17-7-72

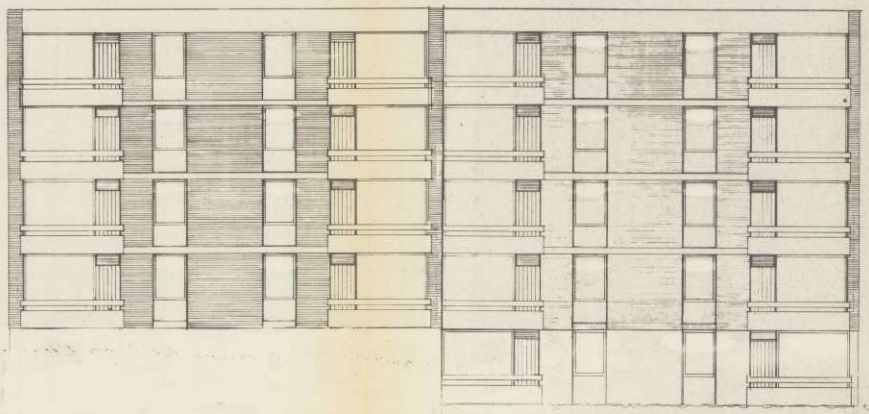
HAUKÅSEN FELT „B"	DATO : 4-1-71
	SAK 65250-0
ETASJEPLANER OG SNITT	BL. NR.: 1-22
	MÅL : 1:100
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 425950	SIGN. :



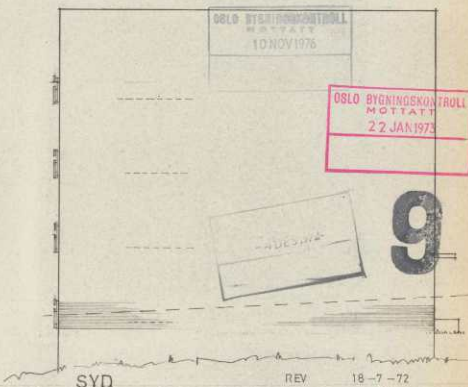
ØST



NORD



VEST



SYD

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 NOV 1976

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JAN 1973

9

REV 18-7-72

REV. UTBEDRETG. GJØVFERT UTEN KALFORSK. 28/9 - 71

HAUKÅSEN FELT „B"

FASADER

DATO : 4-1-71

SAK 65250-0

BL. NR.: 1-23

MÅL : 1:100

SIGN.

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 425950

Block C

Betreuungen

HUSORDENSREGLER

FOR

LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

1. RENHOLD OG ORDEN.

1.1 Trapper m.v

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

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

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

1.3 Skrot og avfall.

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

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

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

1.4. Lufting, banking m.v på balkong.

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

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

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

1.5 Veggedyr og andre skadedyr.

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

1 SØPPELNEDKAST.

2.1 Husholdningsavfall.

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

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

2.2 Glass, flasker m.v.

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

2.3 Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter.

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

Det samme gjelder kjemikalier og giftstoffer.

2.4 Sjaktluke.

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

2.5 Stenging av sjakt.

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

3 KJELLER OG KJELLERBODER.

3.1 Orden og renhold.

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

3.2 Brannfarlige stoffer.

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

3.3 Bart lys, ild og røyking.

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

3.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøyer.

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

3.5 Lås.

Kjellerbod skal være låst når den forlates av eieren.

4 DIVERSE.

4.1 Skade, feil eller mangler.

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

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

4.2 Pakking av kraner.

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

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

4.3 Ansvar for skade.

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

4.4 Vedlikehold.

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

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

4.5 Bruk av leiligheten.

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

Det er forbudt å montere parabolantenner.

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

Det må ikke foretas forandringer på sentralvarmeanleggets tilknytninger.

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

4.6 *Krav om standardiserte postkasseskilt*

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

5 BRUK AV UTEAREAL, GARASJETAK, FELLESAREAL.

5.1 Beplantninger og andre anlegg.

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

5.2 Fotball, annet ballspill m.v.

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

5.3 Garasjetak.

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

All aktivitet på garasjetaket avsluttes senest kl. 21.00.

5.4 Fellesareal.

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

6 YTTERDØRER OG INNGANGSLYS.

6.1 Ytterdører/Inngangslys.

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

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

7 STØY.

7.1 Musikkanlegg, musikkinstrumenter m.v.

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

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

7.2 Nattero.

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

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

7.3 Musikkøving.

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

7.4 Håndverksarbeid, oppussingsarbeider og boring i betong.

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

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

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

8 MOTORKJØRETØY OG PARKERING.

8.1 Innkjøring.

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

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

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

8.2 Parkeringsforbud utenfor parkeringsplass/hus.

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

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

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

8.3 Trafikkhinder.

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

8.4 Nattetid.

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

8.5 Arbeid på motorkjøretøy.

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

8.6 Forbud for motorsykkel, moped, m.v.

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

9 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS.

9.1 Orden.

Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebeger må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbar stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.

9.2 Reparasjonsarbeider.

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

9.3 Inndragning av plass.

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

10 DYREHOLD.

10.1 Melding om dyrehold.

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

10.2 Båndtvang.

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

10.3 Dyre-ekskrementer.

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

10.4 Støy fra dyr m.v.

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

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

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

10.5 Tap av retten til dyrehold.

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

11. FYRVERKERI OG PYROTEKNISK LEKETØY.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. KLAGE OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

12.1 Muntlig klage.

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

12.2 Skriftlig klage.

Skriftlig klage rettes til styret.

13. HVEM DISSE FORSKRIFTER GJELDER FOR.

13.1 Sameierne.

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

13.2 Leietaker.

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

13.3 Besøkende.

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

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

- For å endre navn på calling anlegget, kontakt Vaktmestertjenesten
- Skilt til postkasse skal bestilles via skjema som finnes på Vibbo, se Temaside for postkasser (https://vibbo.no/lutvann/tema/postkasser-og-postkasseskilt)
- Merk at hvis du skal leie ut din seksjon skal søknad om dette sendes styret. Dette skal søkes om hvert år.
- Det er du selv som seksjonseier som er ansvarlig for at det er montert nødvendige røykvarslere og brannslukkere/brannslanger i leiligheten.
- Se kalender på tavla over postkassene for hvilke uker det er ditt ansvar å sørge for orden rundt inngangspartiet og å måke snø på trappa og foran inngangen.
- ~~Vedlikehold av vinduene er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Beis til vinduer fårs ved henvendelse til vaktmestertjenesten ved Gunnar Mohn på tlf. 90925136 i vanlig kontortid.~~
- ~~Husk på tegne egen glassforsikring om du ikke allerede har dette inkludert i din egen hjemforsikring.~~
- Ekstra nøkler til inngangsdør kan bestilles hos Vaktmestertjenesten ved i vanlig kontortid. Det er kun registrerte seksjonseiere som kan bestille nøkler. Nøklene blir tilsendt i postoppkrav.
- ~~Merk at ytterdører alltid skal være låst.~~
- Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og **godt pakket**. Sørg for å holde luka til søppelsjakta skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.
    - ~~Container for ekstraordinært avfall settes periodisk ut ved Lutvannsveien nr. 14. Merk at det ikke må kastes spesialavfall i disse containerne. Det gjelder alt fra bildekk og maling (inkl. tomme malingsspann), til elektriske artikler, batterier og kjemikalier. Se oppslagstavle for når container settes ut.~~
    - Papircontainer er plassert ved Lutvannsveien nr. 48 og nr. 16 samt på parkeringsplassen ved nr. 8.
- ~~Fellesarealet i kjelleren skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall.~~
- Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger holdes ryddig. Det skal ikke hensettes sykler og barnevogner ved postkassene eller på trappeavsatsene. Det finnes egne rom i kjelleren for slikt. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangen kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør også renhold i trappeoppgangen vanskelig.
- Sameiet har felles elbil-ladere for de med utendørs parkering. Kontakt styret for tilgang til disse, eller om du ønsker å få satt opp egen lader på din innendørs parkeringsplass.
- ~~Reklame som leveres utenfor respektive inngangsdør i oppgangene skal tas inn/fjernes umiddelbart.~~
- ~~El-biler og hybridbiler skal ikke bruke stikkontakter beregnet kun for motorvarmer (ikke kupévarmer) da de må ha egen ladekontakt. Dette gjelder pr. i dag kun i garasjehuset, ikke uteparkering. Ladekontakt kan bestilles. Da på~~ på ~~seksjonseiers regning.~~
- Bilkjøring inne på området må begrenses mest mulig. Merk at parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt inne på området. Ved enhver stans skal parklys være tent, og motoren skal stoppes. Kjøretøy som er forlatt 15 minutter eller mer, eller står uten lys, regnes som parkert og kan gebyrlegges eller borttaues uten varsel.

- Se for øvrig skilt med regler for bruk av gjesteparkeringsplassen.

- ~~Parabolantenner er forbudt satt opp i sameiet.~~
- Røyking på balkongene kan være til stor sjenanse for naboene over deg. Balkongene er ikke lufttette (og skal ikke være det), så sigarettrøyken trenger lett opp til naboene over deg og dette kan være både plagsomt og helsefarlig. Merk at det er luftespalter over de store vinduene i stua, og med avtrekket vi har inne i leilighetene, blir det et undertrykk som suger luft inn fra balkongene.
- Ved arbeid på våtrom eller elektriske anlegg skal skal det brukes autoriserte fagfolk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5143 FYLLINGSDALEN
info@forumarkitekter.no

Dato: 24 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200614078-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Paal Løvaas	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 26-28	Eiendom:	142/40/0/0
Tiltakshaver:	Lutvann boligsameie	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5143 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 26-28

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Paal Løvaas
saksbehandler

Kopi til:
Lutvann boligsameie, Lutvannsveien 14, 0676 OSLO

Skatteetaten

Dato
03.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JØRGEN RICHTER WINSNES
Sinsenveien 27C H0201
0585 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 142 Bnr 40 Fnr 0 Snr 102

Eiendommens adresse:

Lutvannsveien 28, 0676 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 894 026
Som sekundærbolig:	kr 3 576 103

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER
for
Lutvann Boligsameie
org. nr. 971 284 323

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-2 Parkering

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som
- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører og karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenhet (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

8-2 Styremøter

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtak

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

e) sameierbrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

11-2 Endringer i vedtektene

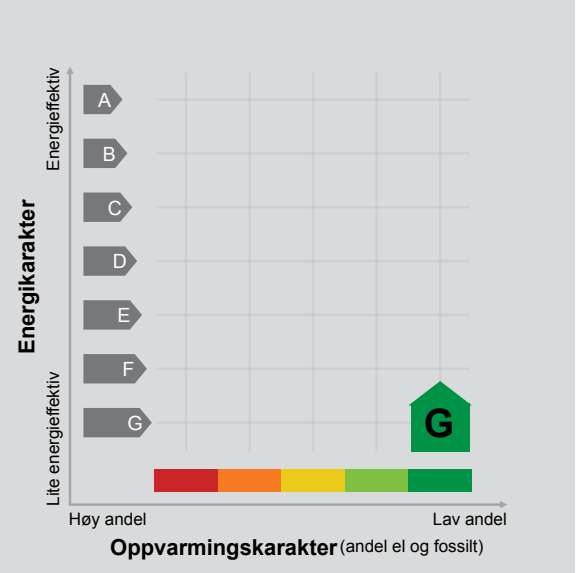
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lutvannsveien 28
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	102
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81085080
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165887
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

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 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lutvannsveien 28, 0676 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 40, Snr. 102, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250140

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
