PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

LUTVANNSVEIEN 16

Vedlegg

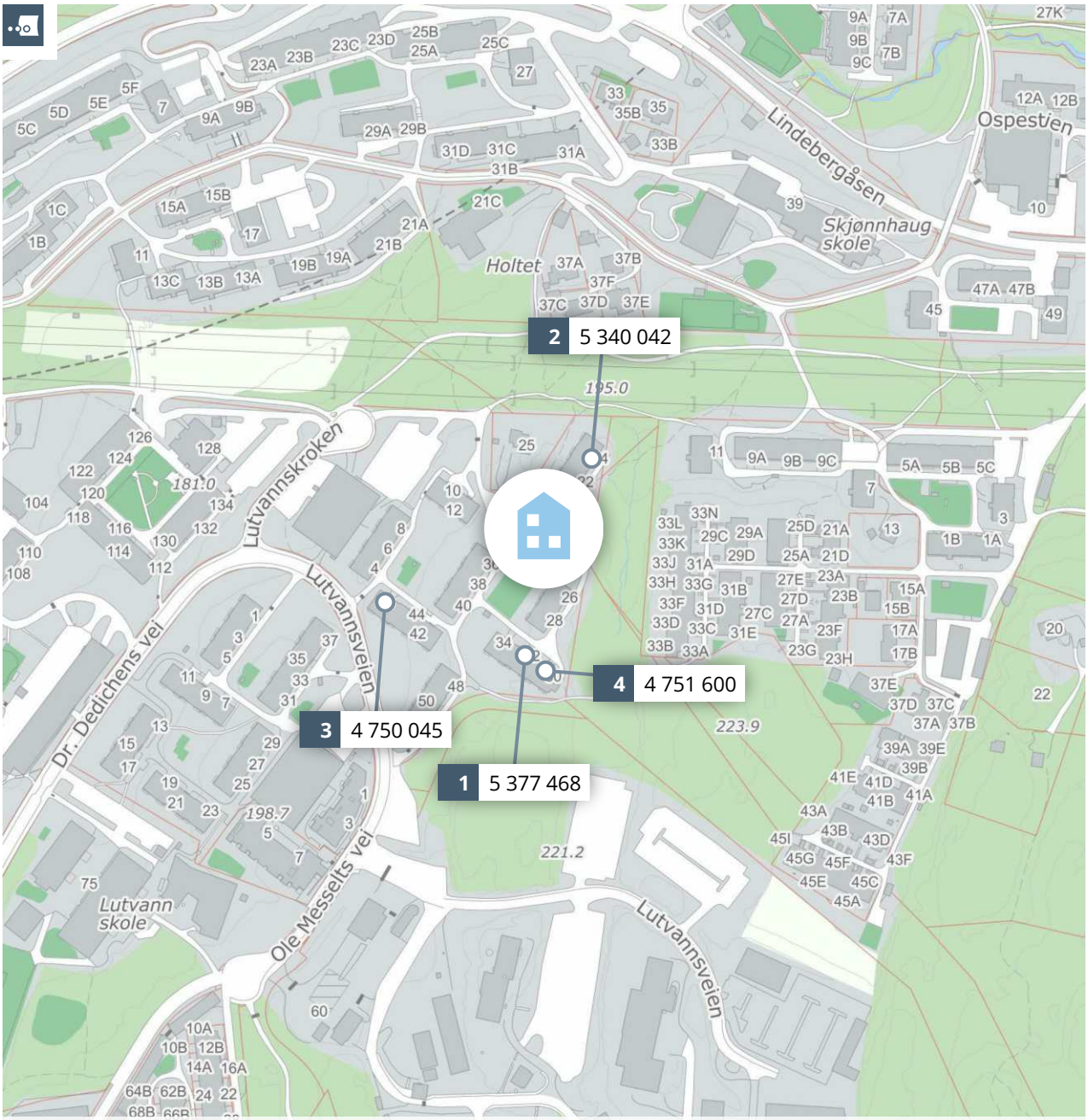
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

LUTVANNSVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lutvannsveien 16, 0676 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 142 BNR 40 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØSTRE TROSTERUD

Verdivurdert til

4 300 000

202 564	4 502 564	54 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 366
Formue	53 000
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lutvannsveien 32				14.10.2025	4 800 000	**5 200 000**	177 468	5 377 468	**64 789**
	83 m²	1972	3. etg	3 sov						
2	Lutvannsveien 24				20.03.2025	5 200 000	**5 250 000**	90 042	5 340 042	**64 338**
	83 m²	1974	4. etg	3 sov						
3	Lutvannsveien 46				04.04.2025	3 900 000	**4 660 000**	90 045	4 750 045	**64 190**
	74 m²	1974	1. etg	2 sov						
4	Lutvannsveien 30				07.01.2026	4 490 000	**4 560 000**	191 600	4 751 600	**61 709**
	77 m²	1971	1. etg	2 sov						

Familievennlig 4-roms selveierleilighet i 4. etasje, i naturskjønne og rolige omgivelser på Lutvann - samtidig med kort gange til skole, barnehage, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

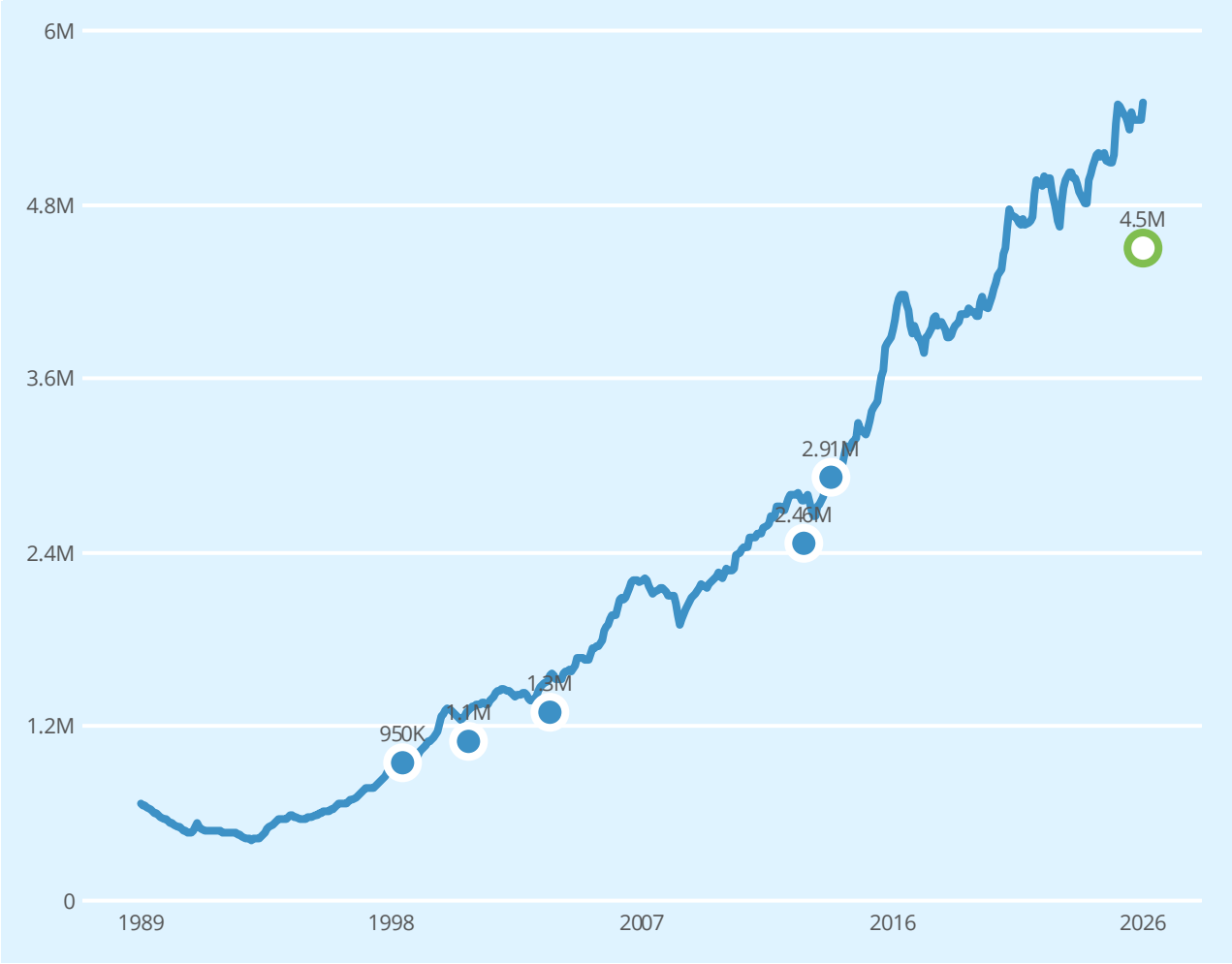
Leiligheten har en god planløsning, med store og luftige rom. Her finner man en hyggelig entré, romslig stue med plass til både sofagruppe og spisestue samt at det er utgang til innglasset sørvendt balkong på ca. 9 kvm. kjøkken med spiseplass - godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer.
Flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dushjørne, servantskap med speilskap over servant. Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Separat wc og tre soverom.
Leiligheten disponerer også en kjellerbod.

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	
01.03.2014	22.07.2014	05.08.2014	2 690 000	2 750 000	163 728	2 913 728	2
10.05.2013	04.07.2013	23.07.2013	2 290 000	2 300 000	163 717	2 463 717	
15.09.2003		06.02.2004	1 350 000	1 300 000	-	1 300 000	
19.02.2001		19.02.2001	-	1 100 000	-	1 100 000	
21.09.1998		21.09.1998	-	950 000	-	950 000	
21.11.1989		21.11.1989	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er slitt av utleie samt at det er bejgært tvangssalg som gjør at salget må raskt omsettes.

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

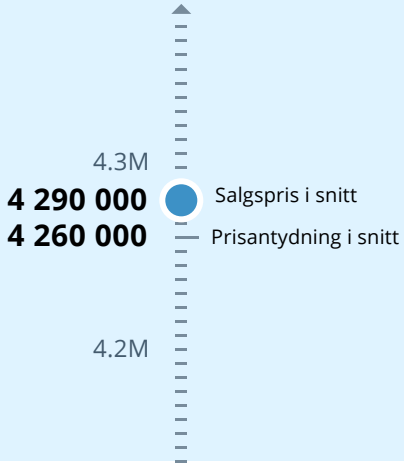
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i ØSTRE TROSTERUD grunnkrets siste 3 mnd

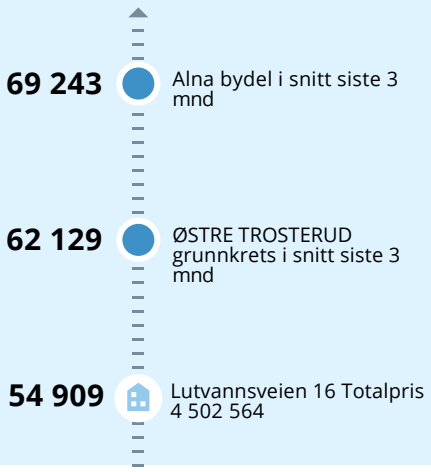
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Lutvannsveien 16, 0676 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 40, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 18.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26006 **Referansenummer:** KN2673

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

´4-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt innglasset balkong, beliggende i grønne omgivelser ved Lutvannsåsens nordvesthelling.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Varmtvann samt fyring med radiatorer, tilknyttet felles varme.

Kjøkkeninnredning med Profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplater på vegg over benk.
Downlights under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Separat toalettrom/wc med servantinnredning og veggmontert klosett.

Baderom med fliser og malte flater.
Alder på baderommet er ikke kjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Utgang fra stue til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

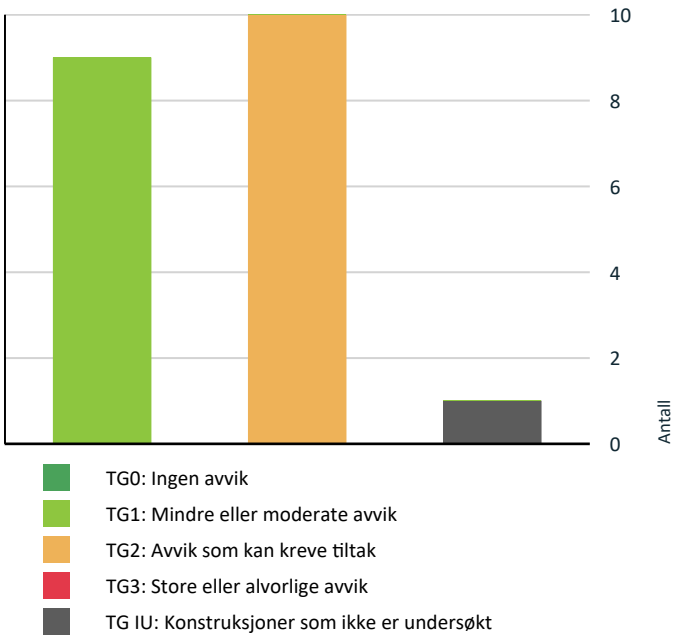
´4-roms leilighet i 4. etasje

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

Kun mindre forskjeller mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

´4-roms leilighet i 4. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

´4-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasje og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Eldre vinduer

Vindu i stue, originalt fra byggeårene, utført med trerammer og 2-lags.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduet er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Selv om vindusglassene fremstår som hele og vinduene ivaretar sin funksjon på befaringsdagen, innebærer alder at isolasjonsevnen normalt er redusert sammenlignet med nyere vinduer. Det er økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold over tid, som punktering av glass eller begynnende nedbrytning i rammer og karmer. Dette kan gi økt varmetap og behov for mer vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vinduene over tid, med særlig oppmerksomhet på kondens mellom glass, trekk eller synlige endringer i treverk. Ved behov for forbedret energieffektivitet, komfort eller ved påviste skader, bør utskifting eller oppgradering av vinduer vurderes som et fremtidig tiltak.

TG 1 Vinduer

Vinduer (med unntak i stue) er utført med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Tilstandsrapport

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), antatt fra byggeårene. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Selv om isolerglassene fremstår intakte på befaringsdagen, kan punkteringer ikke utelukkes, da slike forhold kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold. Alderen tilsier at isolasjonsevnen kan være redusert sammenlignet med nyere glass, og det er økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser over tid. Dette kan medføre noe høyere varmetap og redusert komfort.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vinduene over tid, særlig med tanke på kondens mellom glass, endret klarhet eller trekk. Ved påviste funksjonssvekkelser eller ved ønske om bedre energieffektivitet, bør utskifting av isolerglass eller vinduer vurderes som et fremtidig tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Teppe på balkonggulv.

Innglassingen kan åpnes og skyves til side.
Det er montert innvendige rullegardiner på innglassingen. Disser noe slitt.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca.100 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

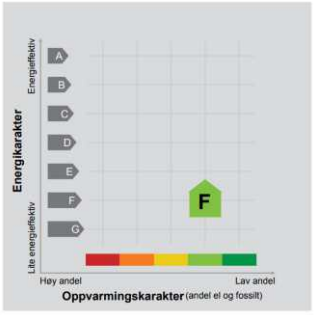
Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Lys grønn



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, kledd med rød, spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk og kledning. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo.
Øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og wc.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte veger samt malte flater på bad.
Ellers malte flater.
Noe spilepanel i stue.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise skader og noe svell på laminatgulv.
Noe sparkel og malingsflekker på bad.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skader og svell i laminatgulv indikerer lokal fuktpåvirkning eller slitasje, noe som kan føre til redusert funksjon og estetisk kvalitet på de berørte områdene. Dersom fuktpåvirkning vedvarer, kan skadene utvikle seg videre. Sparkel- og malingsflekker på bad har primært kosmetisk betydning, men kan gjøre det vanskeligere å vurdere underliggende overflater fullt ut.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på de berørte gulvområdene og sikre at eventuelle fuktpåvirkninger ikke vedvarer. Lokale utbedringer eller utskifting av skadde bord kan vurderes ved behov. På bad kan flekker fjernes eller overflater utbedres ved enkelt vedlikehold dersom ønskelig, uten at dette nødvendigvis innebærer større tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Ved befaring var det noe merker etter klistremerker på dø til soverom.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatt front.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser og malte flater.
Alder på baderommet er ikke kjent.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

_____

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

_____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater samt flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til bruk av membran/tettesjikt innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig i konstruksjoner som er utsatt for fuktbelastning. Selv om det ikke er observert synlige skader på befaringsdagen, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Alderen tilsier at løsningene kan avvike fra dagens anbefalte standard.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, som misfarging, lukt eller endringer i overflater. Ved oppgraderinger, ombygging eller rehabilitering bør det legges til grunn dokumenterte og tilpassede løsninger med membran/tettesjikt i henhold til gjeldende praksis. Videre tiltak vurderes ut fra bruk, alder og eventuelle fremtidige observasjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Alder tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere bad. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende på befaringsdagen, er det større usikkerhet knyttet til underliggende konstruksjoner og fuktsikring over tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og behov for vedlikehold eller oppgradering kan oppstå innen overskuelig fremtid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på badet, med særlig oppmerksomhet på fuger, overflater og overganger. Ved tegn til fukt, slitasje eller funksjonssvikt bør tiltak vurderes. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør badet oppdateres med dokumenterte og tilpassede løsninger i tråd med gjeldende praksis.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Pastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:

Tilstandsrapport

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Alder på plastsluk og membran medfører økt sannsynlighet for aldersrelatert svekkelse sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasjer eller svikt på befaringsdagen, øker risikoen for redusert funksjon og fuktproblematikk over tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på sluk, overflater og tilstøtende konstruksjoner for tegn til lekkasje, lukt eller fukt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør sluk og membran fornyes og utføres med dokumenterte løsninger tilpasset gjeldende praksis. Videre tiltak vurderes ut fra utvikling, bruk og alder.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med downlights (led) på vegg over servant

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Det er n stråleovn montert på vegg ved vaskemaskin.
Denne er ikke funksjonstestet av takstmann.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Det er ingen tilluftsspalte ved terskel.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.
Tiltaket er normalt enkelt og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg/nabo/fellesarealer.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med Profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplater på vegg over benk.
Downlights under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom/wc, med flislagt gulv og ellers malte flater.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventil på vegg.
Det er ingen tilluftsspalte ved terskel.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Servantskap med heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Hånddusj ved toalettet.

———

Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.
Tiltaket er normalt enkelt og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

På bad er det vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Ellers er det vannførende rør i kobber.

I toalettrommet er det luke i innkassing, med adkomst til ventilasjonsrør og vannførende rør.

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran i kjeller.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og risikoen med tanke på eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre kobberrør kan være mer utsatt for aldersrelatert slitasje, herunder tynnslitte rørvegger, korrosjon eller punktvise svekkelser. Selv om rørene kan fungere tilfredsstillende på befaringsdagen, øker sannsynligheten for lekkasjer eller driftsproblemer over tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, særlig der rørene er innbygget.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørsystemet, med oppmerksomhet på tegn til lekkasje, misfarging, trykkfall eller fukt. Ved oppgraderinger, rehabilitering av våtrom eller annet arbeid på rørsystemet bør utskifting av eldre kobberrør vurderes som et forebyggende tiltak. Videre tiltak vurderes ut fra alder, tilgjengelighet og fremtidig bruk.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Radiatorer og interne rørføringer fremstår uten synlige lekkasjer på befaringsdagen og vurderes å fungere etter sin hensikt. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for slitasje og aldersrelaterte forhold over tid, som redusert effektivitet eller risiko for lekkasje. Forhold knyttet til bygningens felles varmeanlegg, herunder kapasitet, styring og drift, er ikke vurdert og kan påvirke komfort og energibruk uten at dette er synlig fra boligen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på radiatorer og synlige rørføringer for tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert varmeavgivelse. Ved fremtidig oppgradering av boligen eller ved vedlikeholdsarbeider bør tilstand og funksjon vurderes nærmere. For forhold som gjelder felles varmeanlegg og varmesentral, bør avklaringer eventuelt innhentes via sameiet/borettslaget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med skrusikringer, samt 1 automatsikring.
9 fordelingskurser.

Hovedsikring er på 35 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

———

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

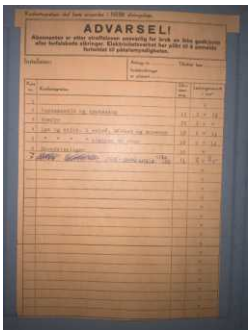
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Ved befaring var det en kurs i sikringsskapet som ikke var merket (den ene automatsikringen).





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

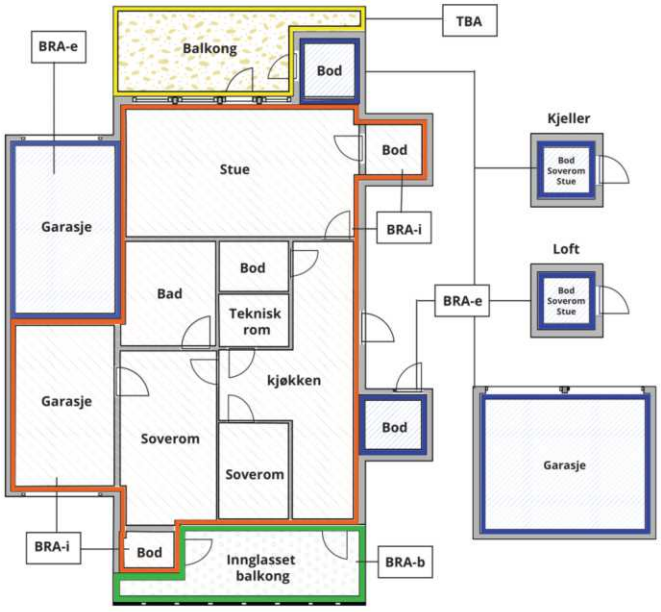
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

´4-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	82			82	9
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**9**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, toalettrom/wc, 3 soverom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, toalettrom/wc, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 9 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 4,7 m², merket B2-8

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kun mindre forskjeller mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Jostein Beckstrøm Trosvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	40		69	27471.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Lutvannsveien 16

Hjemmelshaver
Trosvik Jostein Beckstrøm

Kommentar
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	950 / 248080	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	971284323

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 53 000 31.12.2024	Kr. 202 563 01.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

´4-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt innglasset balkong, beliggende i grønne omgivelser ved Lutvannsåsens nordvesthelling.
Kort avstand til nærbutikker, offentlig kommunikasjon, barnehage, skole i alle trinn samt Østmarka med bl.a. badevann, lysløype og flott turterreng.
Kort gangvei inn til Lutvannet, som er badevann med flott sandstrand.
Gangavstand til Trosterud nærsenter med matbutikk og kiosk samt Haugerud senter med bla. matbutikk, frisør, apotek, lege og T-bane.
Nærhet også til Tveita senter og Alna senter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 27 471 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, variert vegetasjon og beplantning, sittegrupper og lekeapparater.
Asfalterte gang- og stikkveier.

Det er opplyst at det er mulighet for å leie garasjeplass om/når dette er ledig.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 365,- per måned (kr. 64 380,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, oppvarming og varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1973 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	4125077-1.1	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260003

Selger 1 navn
Jostein Beckstrøm Trosvik

Gateadresse
Lutvannsveien 16

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260003

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifte stilkontakt
Arbeid utført av	Steen Jørgensen As

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260003

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: 154260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Trosvik	8ee41a44cf6714ac063d1845af380643d87cf24a	16.01.2026 11:16:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260003

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260003 . Vår ref.: 5287-1-069 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lutvann Boligsameie
Organisasjonsnr:	971284323
Seksjonseier:	Trosvik, Jostein Beckstrøm
Medeier:	
Leilighetsnummer:	069
Adresse:	Lutvannsveien 16, 0676 OSLO
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	142
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60030890208
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,63%
Restsaldo	18 870 001,05
Innfrielsesdato:	15.12.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Restsaldo	25 415 871,00
Innfrielsesdato:	24.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 365,65,-
Herav:

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 923,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 241,-
Annen formue:	53 000,-
Gjeld:	90 042,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60030890208
Restsaldo:	83 493,40
Kapitalkostnader:	2 812,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308127144
Restsaldo:	119 070,29
Kapitalkostnader:	346,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 563,69,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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.

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.

HUSORDENSREGLER

FOR

LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

1. RENHOLD OG ORDEN.

1.1 Trapper m.v

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

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

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

1.3 Skrot og avfall.

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

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

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

1.4. Lufting, banking m.v på balkong.

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

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

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

1.5 Veggedyr og andre skadedyr.

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

1 SØPPELNEDKAST.

2.1 Husholdningsavfall.

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

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

2.2 Glass, flasker m.v.

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

2.3 Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter.

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

Det samme gjelder kjemikalier og giftstoffer.

2.4 Sjaktluke.

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

2.5 Stenging av sjakt.

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

3 KJELLER OG KJELLERBODER.

3.1 Orden og renhold.

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

3.2 Brannfarlige stoffer.

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

3.3 Bart lys, ild og røyking.

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

3.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøyer.

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

3.5 Lås.

Kjellerbod skal være låst når den forlates av eieren.

4 DIVERSE.

4.1 Skade, feil eller mangler.

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

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

4.2 Pakking av kraner.

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

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

4.3 Ansvar for skade.

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

4.4 Vedlikehold.

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

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

4.5 Bruk av leiligheten.

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

Det er forbudt å montere parabolantenner.

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

Det må ikke foretas forandringer på sentralvarmeanleggets tilknytninger.

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

4.6 *Krav om standardiserte postkasseskilt*

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

5 BRUK AV UTEAREAL, GARASJETAK, FELLESAREAL.

5.1 Beplantninger og andre anlegg.

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

5.2 Fotball, annet ballspill m.v.

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

5.3 Garasjetak.

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

All aktivitet på garasjetaket avsluttes senest kl. 21.00.

5.4 Fellesareal.

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

6 YTTERDØRER OG INNGANGSLYS.

6.1 Ytterdører/Inngangslys.

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

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

7 STØY.

7.1 Musikkanlegg, musikkinstrumenter m.v.

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

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

7.2 Nattero.

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

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

7.3 Musikkøving.

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

7.4 Håndverksarbeid, oppussingsarbeider og boring i betong.

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

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

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

8 MOTORKJØRETØY OG PARKERING.

8.1 Innkjøring.

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

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

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

8.2 Parkeringsforbud utenfor parkeringsplass/hus.

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

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

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

8.3 Trafikkhinder.

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

8.4 Nattetid.

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

8.5 Arbeid på motorkjøretøy.

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

8.6 Forbud for motorsykkel, moped, m.v.

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

9 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS.

9.1 Orden.

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

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

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

9.2 Reparasjonsarbeider.

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

9.3 Inndragning av plass.

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

10 DYREHOLD.

10.1 Melding om dyrehold.

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

10.2 Båndtvang.

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

10.3 Dyre-ekskrementer.

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

10.4 Støy fra dyr m.v.

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

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

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

10.5 Tap av retten til dyrehold.

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

11. FYRVERKERI OG PYROTEKNISK LEKETØY.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. KLAGE OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

12.1 Muntlig klage.

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

12.2 Skriftlig klage.

Skriftlig klage rettes til styret.

13. HVEM DISSE FORSKRIFTER GJELDER FOR.

13.1 Sameierne.

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

13.2 Leietaker.

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

13.3 Besøkende.

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

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

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

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.

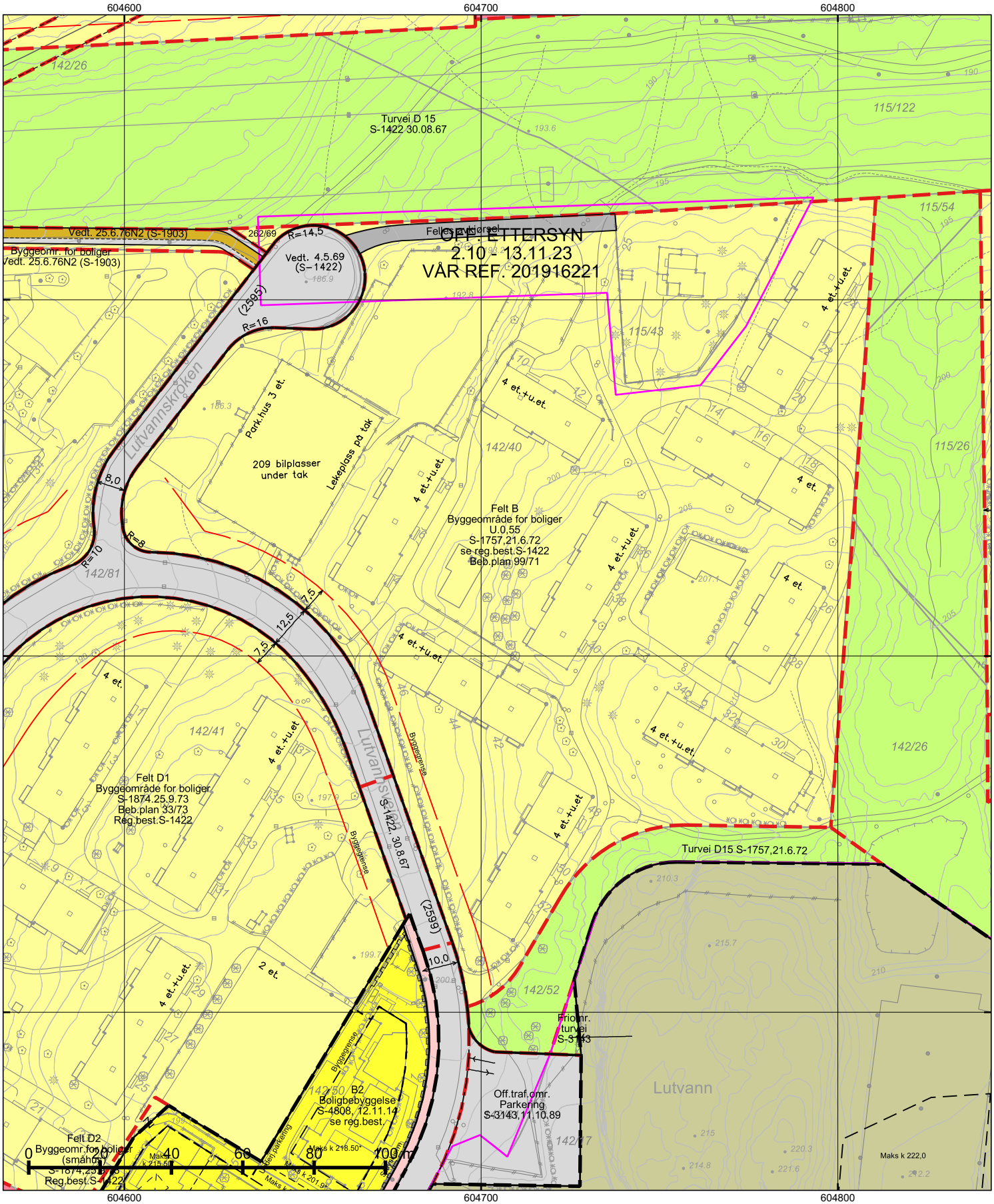
Forslag til vedtak:
Lån til Bergvarmeanlegg finansieres via låneopptak og egenkapital slik styret anbefaler i styrets innstilling inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene med forbehold om endelig kredittbehandling. For Lutvann Boligsameie utgjør dette kr 36 400 000 før støtten fra Enova. Det søkes om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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

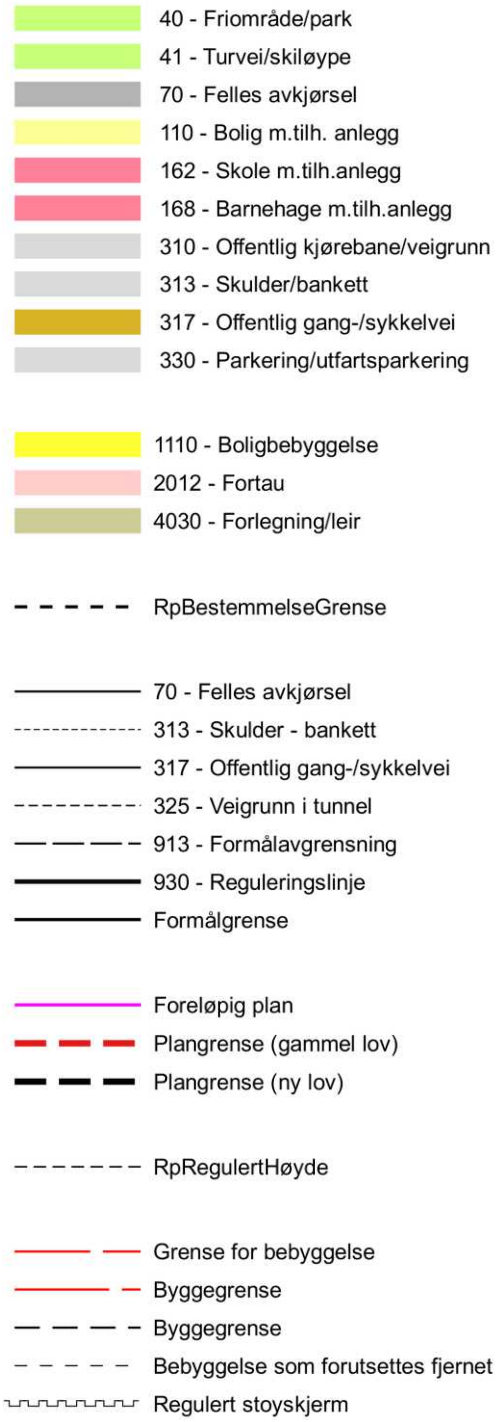
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

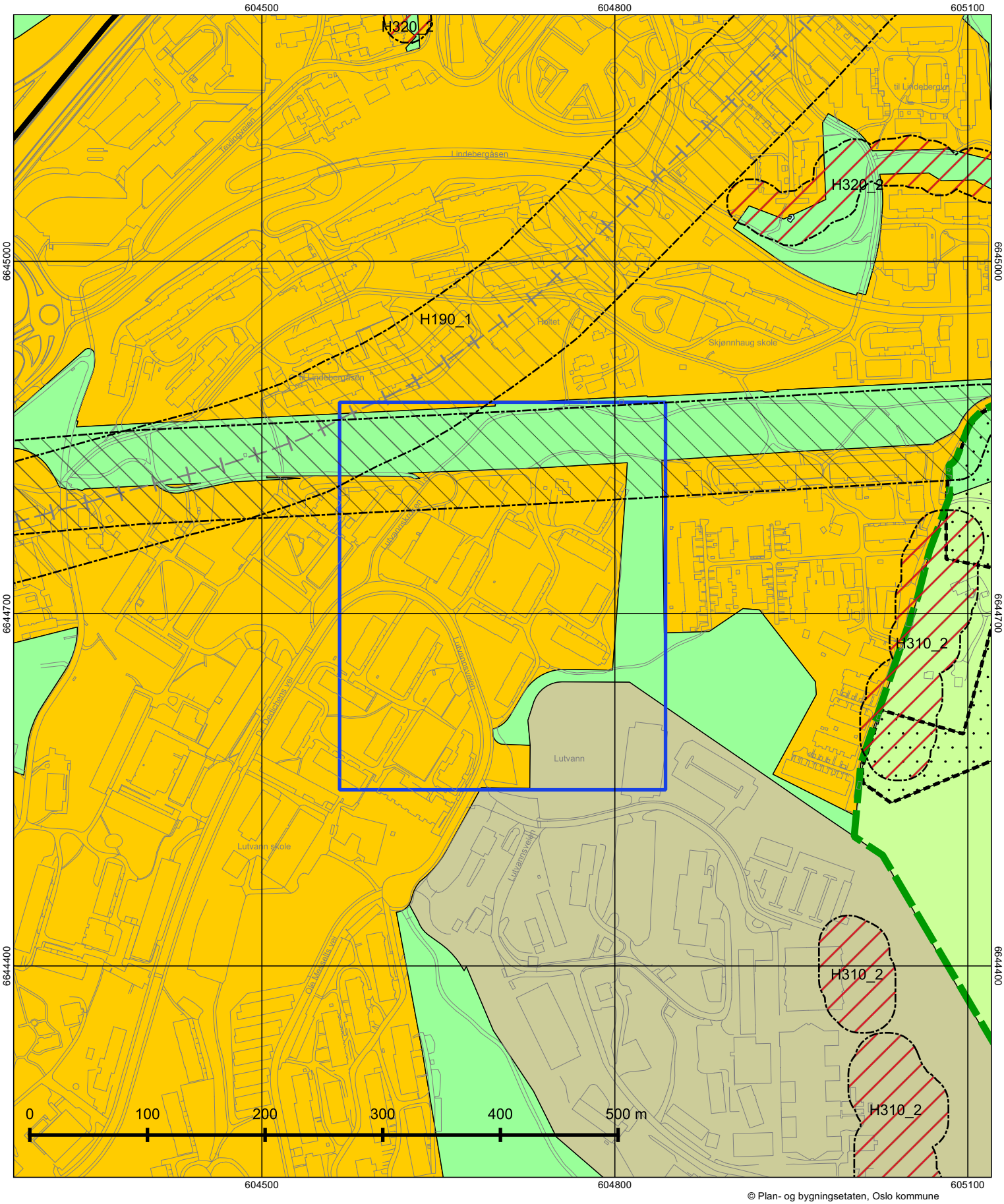
PlottID/Best.nr: 151737/ 86525054
Adresse: Lutvannsveien 16
Gnr/Bnr: 142/40
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151737/86525054
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

9971

Forslag til bebyggelsesplan samt endret reguleringsplan for felt B i Trosterudområdet - deler av gnr.115, bnr. 43 og av gnr. 142, bnr. 26 m.fl.

9971 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197102731

Vedtaksdato: 24.03.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1757

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1422

Disp.plan.-Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 48867, 45867, V040569, 42371, 26269, V250676N2, 3373, V040376N2, 32570, 4302, V241103

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

Se Sak 43/02(S-1422) med endret § 5 punkt 5, første setning.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 MFL. OG GNR. 167, BNR.14 MFL. 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.

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.

Oslo

S-3143

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 142/17 m.fl. til byggeområde for forsvaret m.m.

Vedtaksdato: 11.10.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181202

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 142, BNR. 17 M. FL.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
a. Byggeområde for forsvaret
b. Offentlig trafikkområde - vei
c. Offentlig trafikkområde - parkeringsplass
d. Friområde - turvei

§ 3. Innenfor byggeområde for forsvaret kan oppføres boliger, kontor, skole, messe, verksted, lager og garasje i forsvarets eie og i inntil 3 etasjer. Tillatt tomteutnyttelse, TU= 15%. Bruksareal for kontor skal ikke overstige 4.500 m2. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes, mens bruksareal i underetasjen skal regnes med 50%.

§ 4. Areal utenfor grense for bebyggelse skal ikke brukes til oppstilling av biler, lasting, lagring el.l. Mot Ole Messelts vei skal dette arealet behandles parkmessig. De 4 første metrene fra Ole Messelts vei skal holdes fri for busker, trær, gjerder o.l. slik at området kan brukes til skiløype om vinteren. Eksisterende anlegg i dette arealet i sør kan fortsatt benyttes med forsiktighet. Ellers skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares innenfor dette arealet.

§ 5. Virksomheten innenfor planområdet skal ikke medføre vesentlig fare, støy eller forurensning utenfor planområde. Det skal settes i verk tiltak for å begrense overflateavrenningen mot Lutvann. Støy fra tekniske installasjoner skal ikke overskride 40 dBA utenfor nærmeste bolig.

§ 6. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser innenfor leirområdet som skal kunne dekke alle behov forsvaret har.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av området (jfr.-paragraf 69 i plan- og bygningsloven). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, veier, parkeringsanlegg, m.v.

Oslo

V040569

Endret regulering av Lutvannsveien (vei 2599) og vei 2600, samt regulering av vei 2595 til felt B på Haugerud.

V040569 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.05.1969
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196902829
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1422

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

side 1 av 5 sider

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

29.MAJ 84 025858

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN RØNNEBERG
ADVOKAT

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

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

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

Side 3 av 5 sider -

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

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

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

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

Fordelingsliste side 5 av 5 sider

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

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

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

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Haukåsen Borettslag III under avvikling

Sted Oslo

Frank Ellingsen

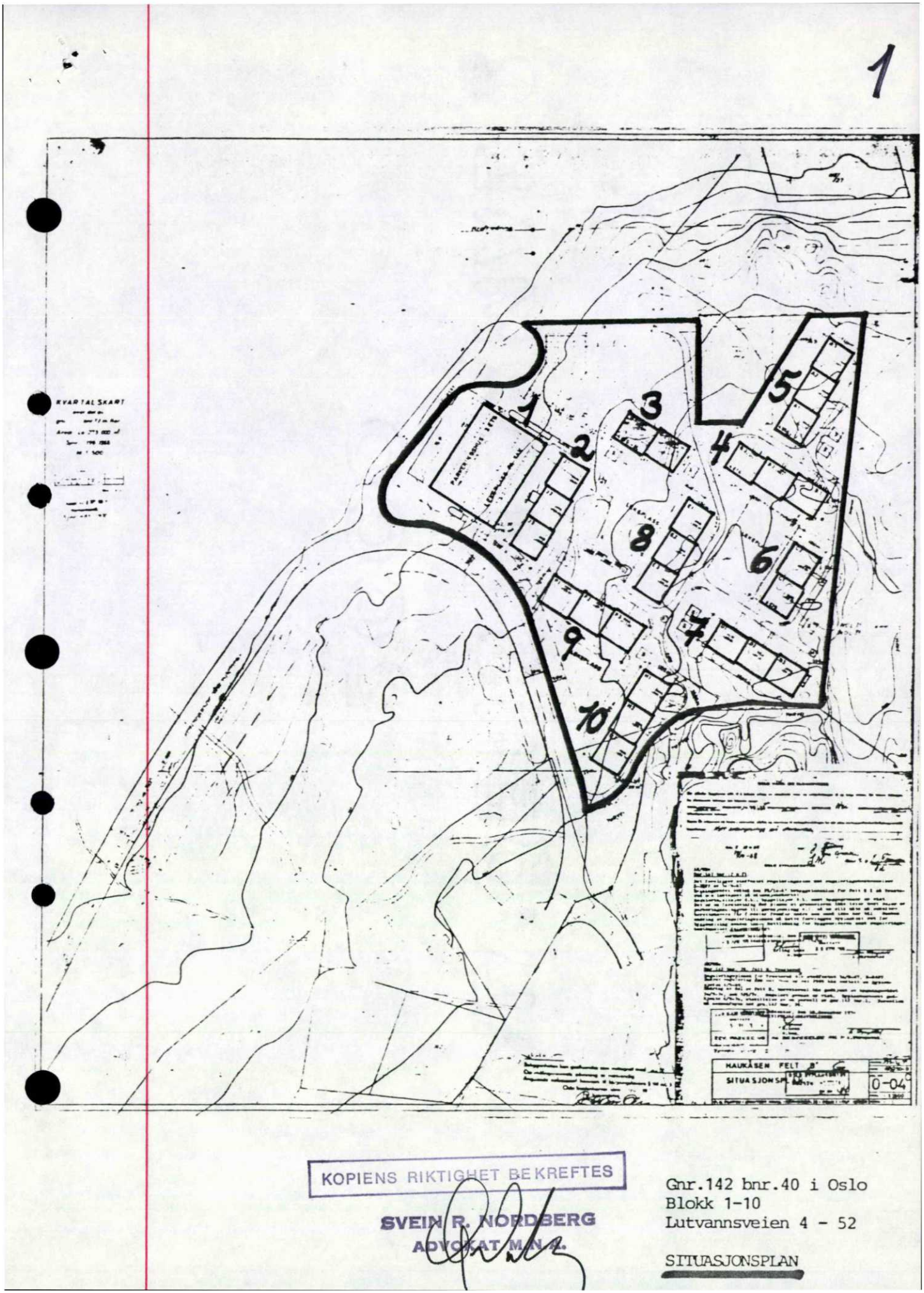
Anders W.Reichborn

Dokumentet returneres til:

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

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

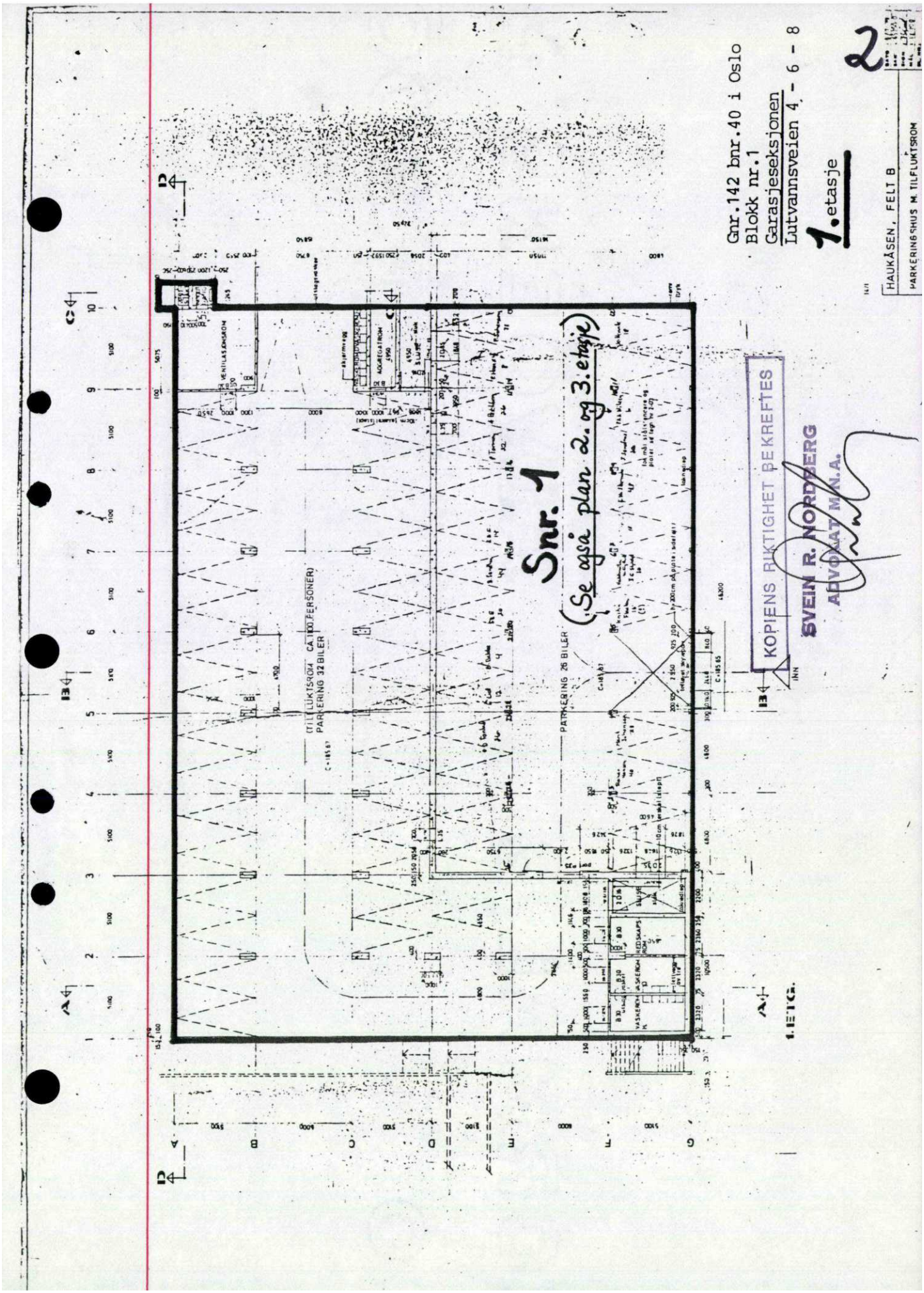
1

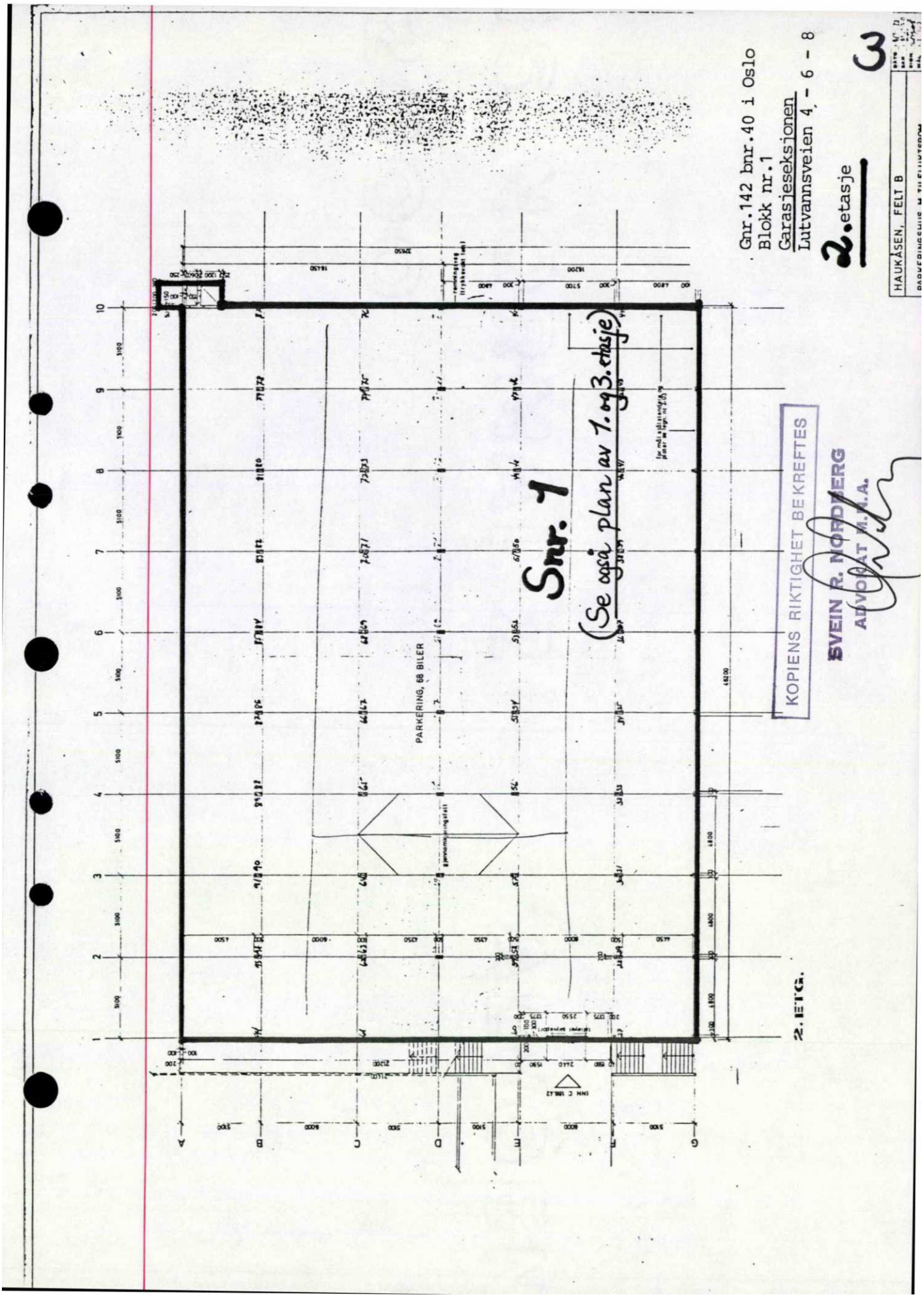


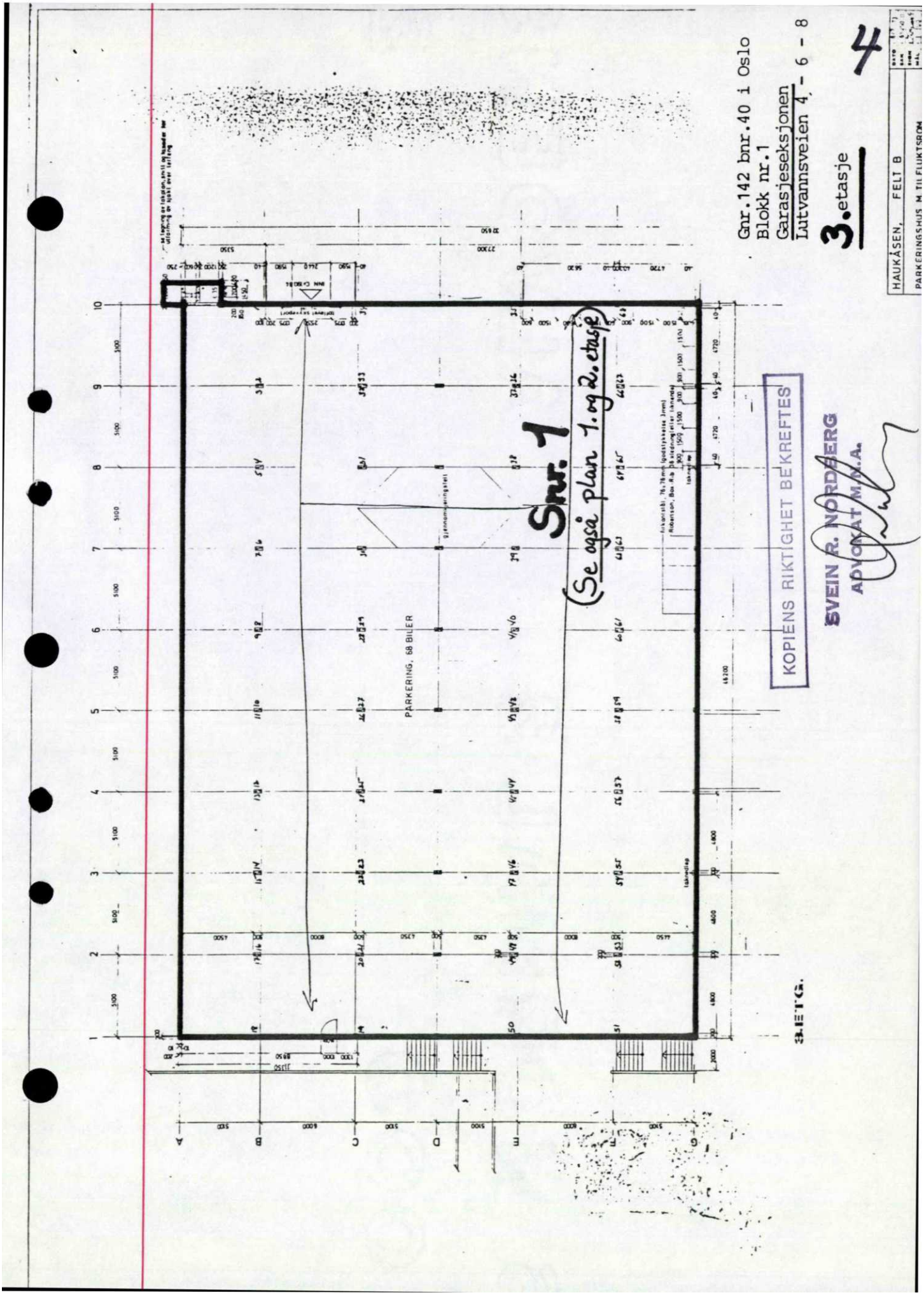
KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT MNA.

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

SITUASJONSPLAN


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


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


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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 17:31

B

Snr. 48

UNDERETASJE
KJELLERPLAN

VEST

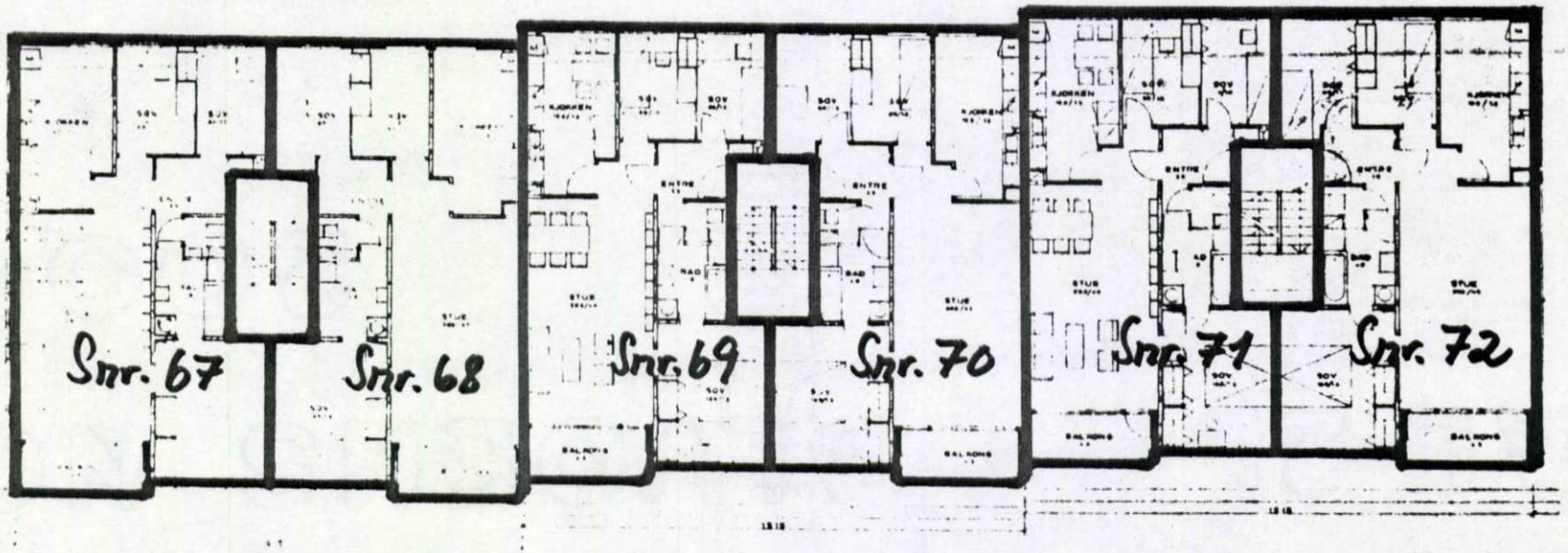
KOPIENS-RIKTIGHET BEKREFTES
SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

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

Kjeller

15

5



TYPISK ETASJEPLAN

KOPIENS RIKTIGHET BEKREFTES

SVEIN R. NORDBERG
ADVOKAT M.N.A.

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

4.etasje

11 16

1-72

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/25858/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 17:31

Nettst. nr. 5373
Lutvannsveien 30

K O N T R A K T

mellom Lutvann Boligsameie, som eier av ~~bygg på kommunal grunn~~ gnr. 142 bnr 40 ~~26~~, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede grunn.

§ 1.

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-19965, datert 10.10.85, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatte anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL byggingen av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 23.9.86.

Eier av bygg:
Rolf Johannessen
styreleder

26/5.87.
Carsten Arnholm
styreleder
Amund Viskop
nestleder

Oslo Lysverker:
Knut Finstad

Knut Finstad
avdeligsingeniør
Bjørnar Kristiansen

Bjørnar Kristiansen
avdelingsingeniør

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
39781
24. JUN 87

~~På vegne av Oslo kommune, som eier av ovennevnte grunn, samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.~~

BYSKRIVEREN I OSLO

./.

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 15.juni 1987.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted 167/12 m.fl.,Blokk B, Trosterud Bolig-reguleringsfelt.	Journalnr. 71/261	Tegn. nr. 1-2-3-4-
Arbeidets art Boligblokk.	Innlevert 2.2.71.	
Bygningens art		
Byggherre Haukåsen Boligbyggelag under stiftelse, v/sosialinspektör K. Skaug, Veksthusflötten 55, Oslo 5.		
Byggemelder Ark. firma F. S. Platou A/S, Rådhusgata 23, Oslo 1.		

Dato 30. juni 1971. FG/SH

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

Det vises til byplankontorets påtegning av 16/4-71 på kartet samt til uttalelse av 6/5-71, som vedlegges i fotokopi. Kravene må följes.

Helserådets og Brannvesenets betingelser må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 27/5- og 7/6-71.

Det oppforede tretak må utföres i samsvar med Brannvesenets retningslinjer.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Beplantningsplan må innsendes. De kjökkener som er uten vindu, godkjennes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent för 1.etasjes gulv stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Planen være stadfestet. Se 71/260
- [ ] I. For statiske beregninger se
- [ ] J. blokk A 71/260

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

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor nabobeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K-verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektfirmaet
F. S. Platou A/S
Rådhusgata 23

OSLO 1.

12. mars 1973

Overarkitekt Giertsen

FG/LH 71/261

Gnr. 167, bnr. 12, m.fl. Blokk B, Trosterud Boligreguleringsfelt.
Boligblokk.
Byggherre: Haukåsen Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 5, 6, 7 og 8 samt brev av 30/11-1972 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1, 2, 3 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Finn Giertsen
overarkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lutvannsveien Boligsameie
v/Finn Paulsrud
Lutvannsveien 14
0676 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214128-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18	Eiendom:	142/40
Tiltakshaver:	Lutvannsveien Boligsameie v/Finn Paulsrud	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Lutvannsveien Boligsameie	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 14 - 16 - 18

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding og dokumentasjon datert 23.10.2012.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	167/12 m.fl., Blokk B, Trosterud Bolig-reguleringsfelt.	Journalnr. 71/261	Tegn.nr. 1-2-3-4-
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 2.2.71.	
Bygningens art			
Byggherre	Haukåsen Boligbyggelag under stiftelse, v/sosialinspektör K. Skaug, Veksthusflötten 55, Oslo 5.		
Byggemelder	Ark. firma F. S. Platou A/S, Rådhusgata 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~~	19	34	49	64	79	94
~~5~~	20	35	50	65	80	95
~~6~~	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	

Lagm. 581/71

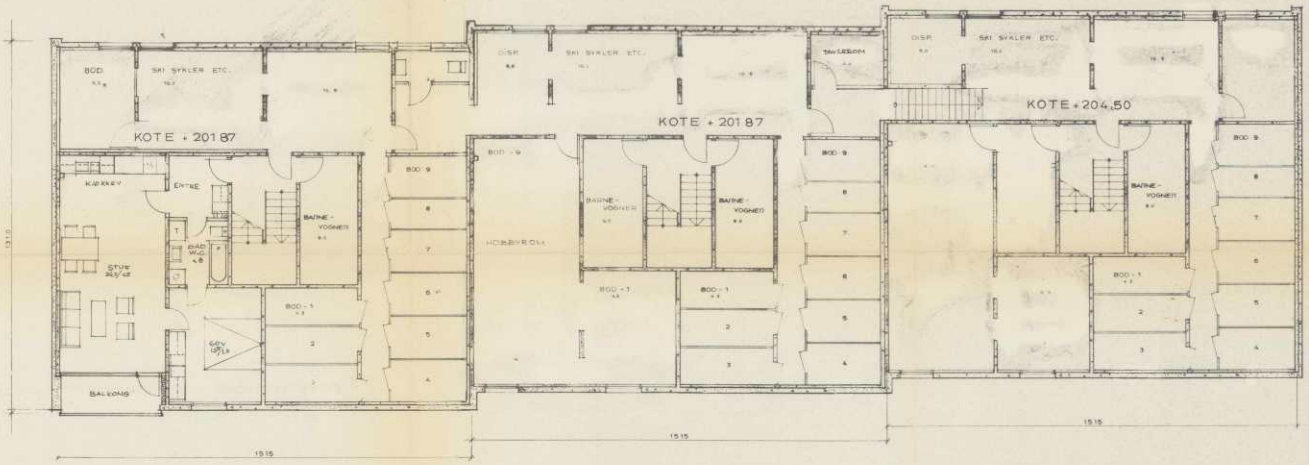
Fullstrøm d. oppm. 25/11-71

SEND BYGGETILLATELSE 25/11.71 RW. 25/11-71 LEK

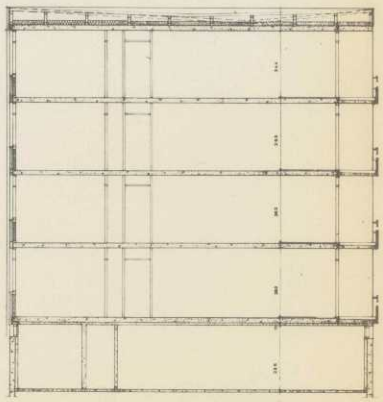
Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 14.9.73. O.V.
Dato – Signatur

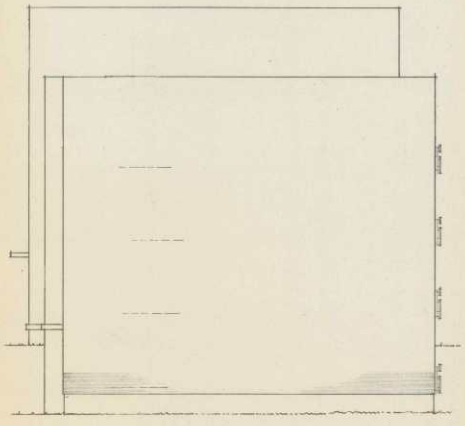
B3

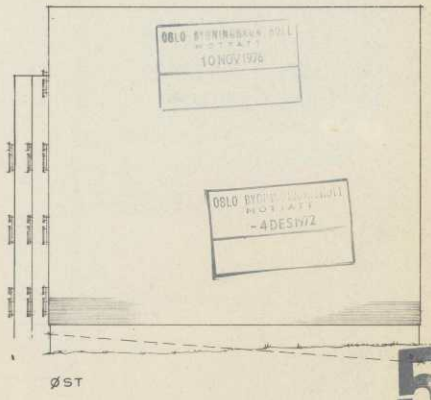


UNDERETASJE
KJELLERPLAN



SNITT





OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
10 NOV 1976

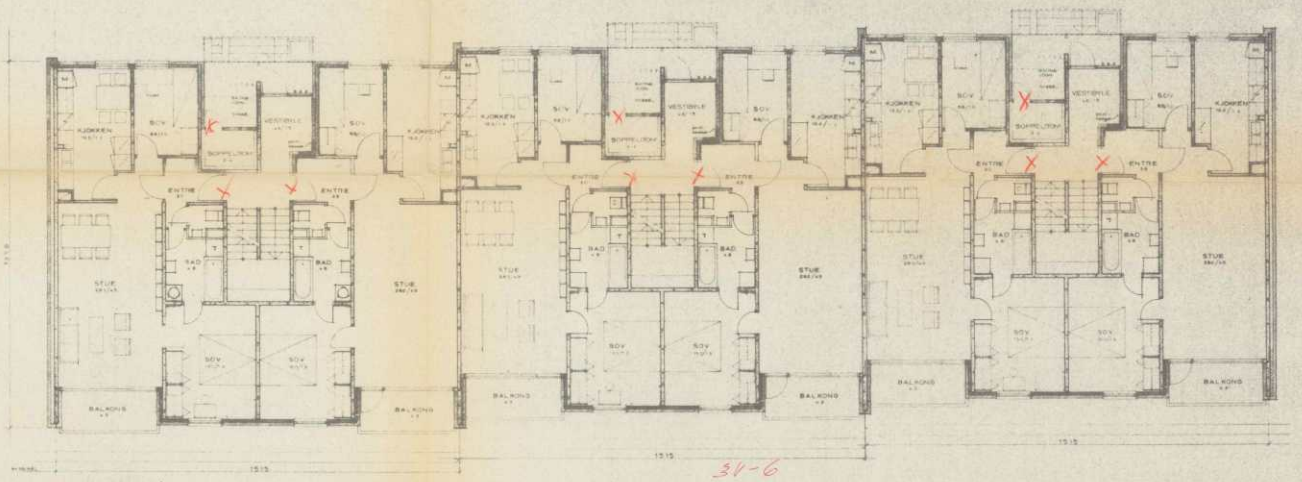
OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
-4 DES 1972

5

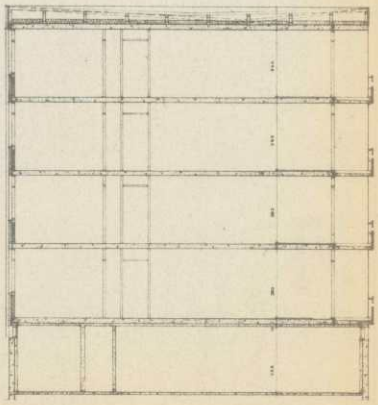
REV. U. ETG 30/9 - 71 REV. 11-7-72

HAUKÅSEN FELT „B" B3	DATO : 4-1-71
	SAK 65250-0
KJELLERPLAN + SNITT SAMT GAVELFASADER.	BL. NR.: 1-13
	MÅL : 1:100
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 59 50	SIGN. :

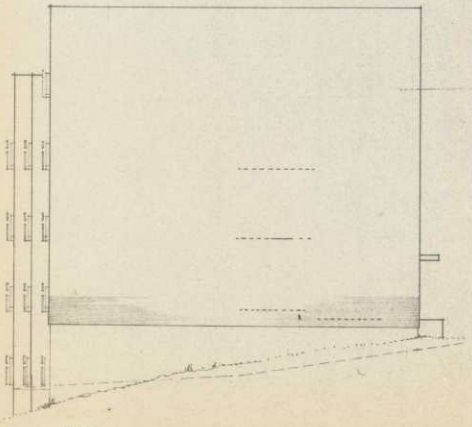
B



1. ETASJE



SNITT



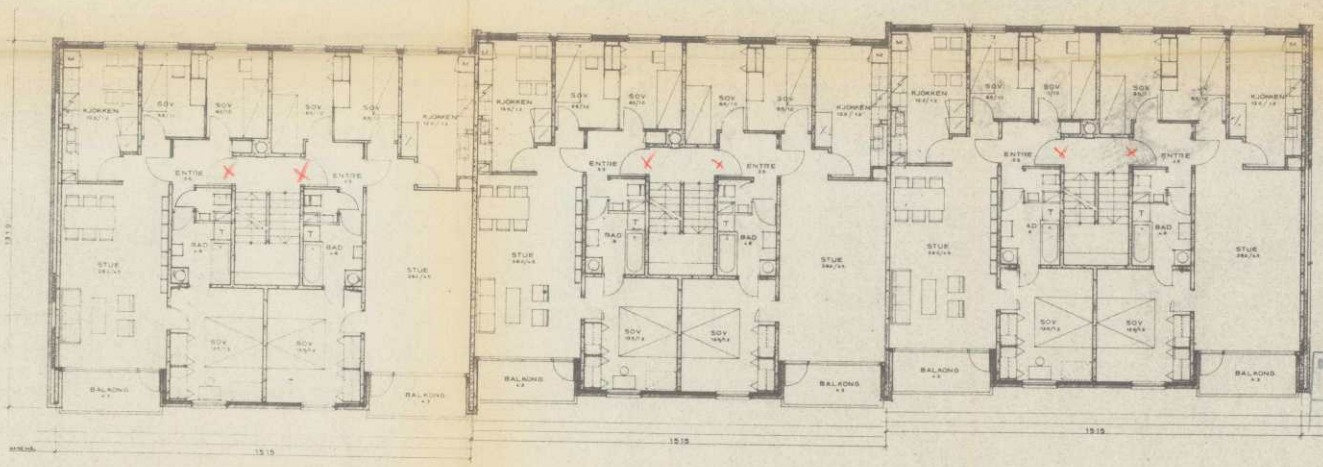
ØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1972

6

REV.	10-7-72	
HAUKÅSEN FELT „B" B	DATO 4-1-71	
	SAK 65250-0	
1. ETASJE + SNITT OG GAVLFASADE	BL. NR. 1-11	
	MÅL 1:100	
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 59 50	SIGN.	

B



TYPISK ETASJEPLAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1972

7

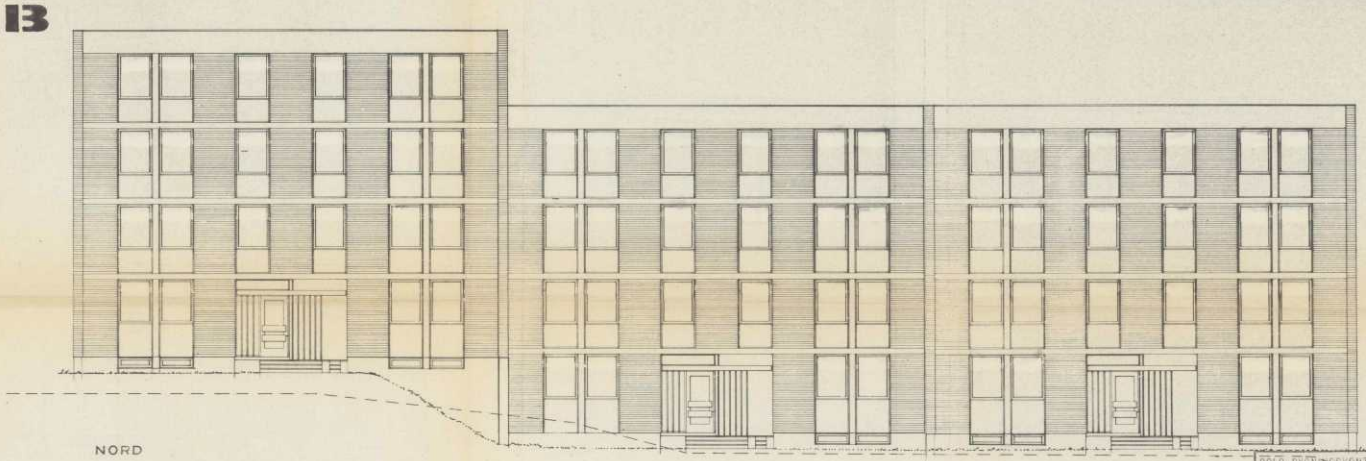
REV 10-7 -72

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

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

SIGN.

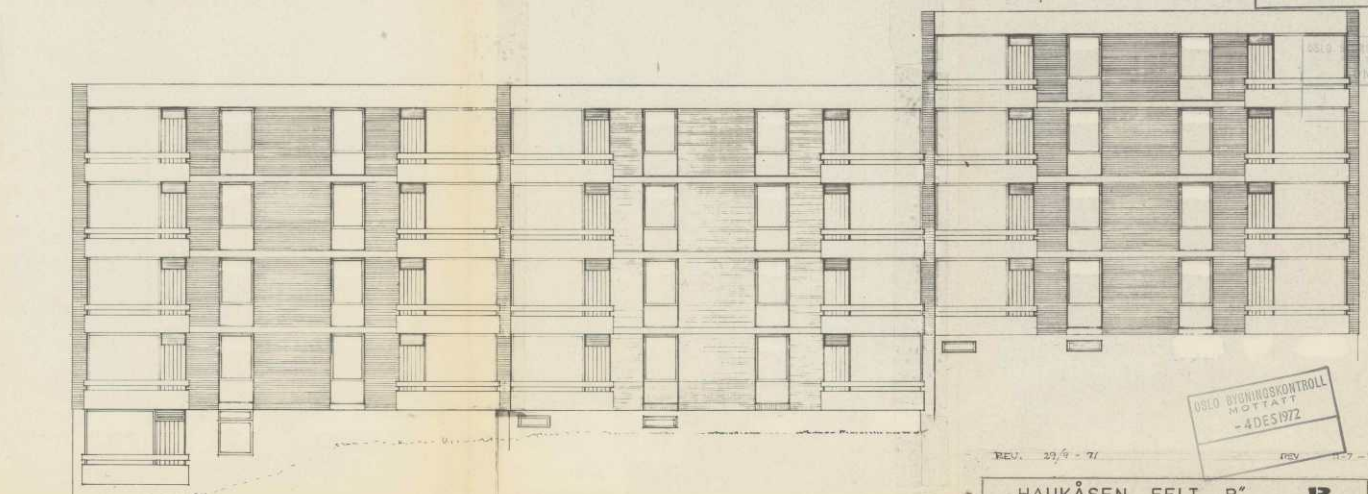
B



NORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JUN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
NOV 1976



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 DES 1972

8

REV. 29/9 - 71

REV. 1/7 - 72

HAUKÅSEN FELT „B" B		DATO : 4-1-71
		SAK 65250-0
FASADER SYD - NORD		BL. NR.: 1-14
		MÅL : 1:100
F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 59 50		SIGN. :

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lutvann Boligsam. v/Bjørn Borge
Lutvansveien 32 III

0676 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950063229	95/79448
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Rolf Holmboe	13. desember 1995

Arbeidssted : 142/0040 Lutvannsveien 32 III
Byggherre : Lutvann Boligsam. v/Bjørn Borge, Lutvansveien 32 III, 0676 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

Situasjonsplan.
Det vises til vår påtegning av 08.12.95 på kartet.

Omfang av approbasjonen.
Approbasjonen omfatter 9 blokker, med en fasadeendring på hver av disse, - ialt 9 fasadeendringer.

Ansvarshavende.
Det må innsendes søknad om ansvarsrett.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

for Tore Berntzen
Seksjonsleder

Rolf Holmboe
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arctander, Ronny M.
Rovenveien 31

1900 FETSUND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950063229	96/25369

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Inger Marie Eldøy	19. april 1996

Arbeidssted : 142/0040 Lutvannsveien 32 III
Byggherre : Lutvann Boligsam. v/Bjørn Borge, Lutvansveien 32 III, 0676 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BOLIG

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 13.12.95 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: HELE ARBEIDET

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll er ikke nødvendig.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Inger Marie Eldøy
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 24. JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200614077-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Paal Løvaas	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 14-18	Eiendom:	142/40/0/0
Tiltakshaver:	Lutvann boligsameie	Adresse:	Lutvannsveien 14, 0676 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5143 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 14-18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Paal Løvaas
saksbehandler

Kopi til:
Lutvann boligsameie, Lutvannsveien 14, 0676 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14288-6	Semra Vladovic	02.12.2025

Adresse: Lutvannsveien 24
Eiendom: 142/40
Ansvarlig søker: BÅSUM BORING AS
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Ferdigattest - Lutvannsveien 4-52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boring av 37 energibrønner, mottatt 18.11.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent kart

Kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

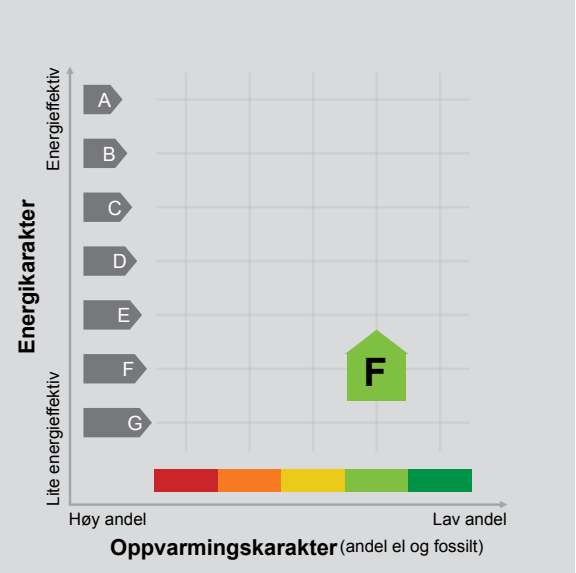
Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan

Mottakere:
BÅSUM BORING AS, Sabina Haaland

Kopi til:
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV, Kristoffer Gradz

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LUTVANN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81085110
Merkenummer	Energiattest-2025-228649
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Lutvannsveien 16

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.6 km
Kuben videregående skole	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lutvannsveien Linje 69	3 min 0.3 km
Trosterud Linje 2	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	8 min 0.7 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	8 min
Kiwi Trosterud	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	15 min
Trosterud Apotek	8 min
Alna Vinmonopol	7 min

SPORT

Skjønnhaug skole	6 min
Lindebergåsen	9 min
Fresh Fitness Haugerud	17 min
Fresh Fitness Lindeberg	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

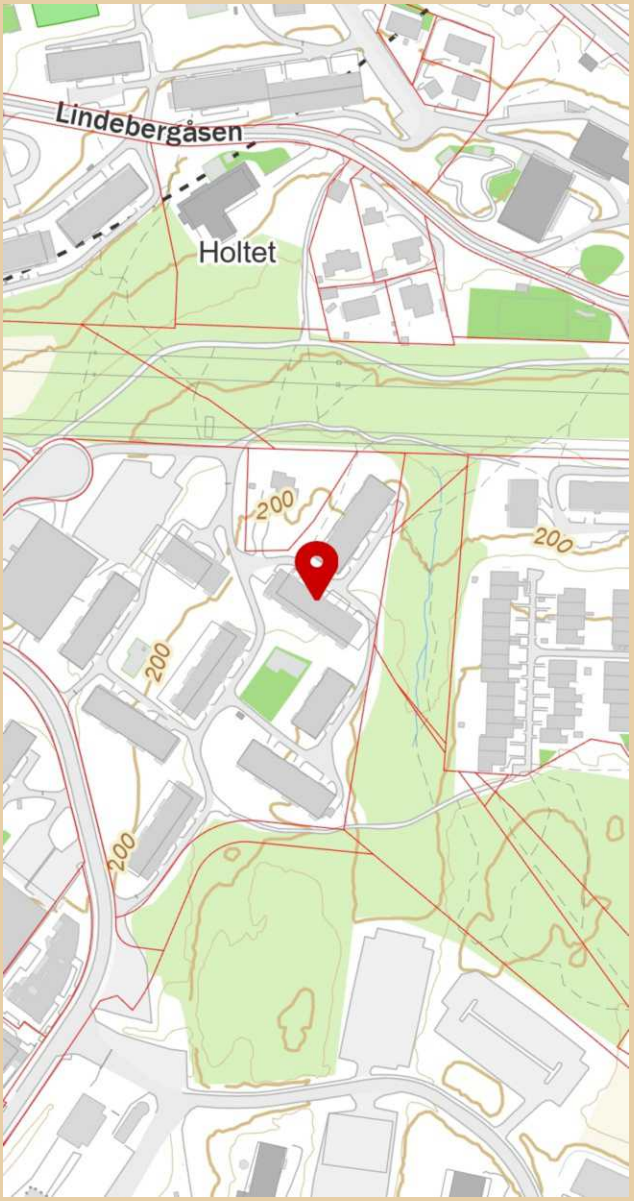
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

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

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 16, 0676 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 40, Snr. 69, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
