



Æ

Lunden 9B

0598 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	64
Kort om oss	141

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

<Lunden 9B, 0598 OSLO, Etasje: 3

MATRIKKEL

Gnr. 88 Bnr. 269 Snr. 41 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 73 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærrom: 65 kvm, Bruksareal: 73 kvm, BRA-i: 65 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1964

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

3 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst Takstdato: 21.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 57 074,49,- pr. 21.03.24
Andel fellesformue: kr. 41 554,- pr. 21.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 500 000,- (Prisantydning)

kr 57 074,49 (Andel av fellesgjeld)

kr 3 557 074,49 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 88 920,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 557 074,49,-))

kr 90 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 647 194,49 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 656 444,49 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 884,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fjernvarme, Telenorabonnement (Komplett 50, modem, ruter, TV- og strømmetjenesten T-We, + dekoder som lånes ut av Telenor), renovasjon, kommunale avgifter, lån, budsjetterte vedlikeholdskostnader m.m.

EIER

Emil Ropota

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Lunden 9B - Presentert av Synnøve og Andreas v / EIE eiendomsmegling. Leilighet med god beliggenhet i barnevennlig område. Med nærhet til offentlig kommunikasjon og skoler, og Linderud senter som har alt av butikker og tjenester som man trenger. Ønsker man å gå seg en liten tur er Bjerkedalen park like i nærheten.

Leiligheten har eldre standard og behov for oppussing, så her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

- Felleskostnader inkl. varmtvann og varme via radiatorer
- Mulighet for garasje plass og parkering etter venteliste
- Internett og TV- og strømmetjenesten T-we fra Telenor
- Balkong på 10 kvm , sol hele ettermiddagen og kveld
- To boder på henholdsvis 3 kvm kjeller og 5 kvm (18 kvm gulvareal) loft
- Bad fra 2010, flislagt med gulvvarme og flislagte vegger
- Barnevennlig område
- Nymalte vegger i 2024

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sameie har 40 biloppstillingsplasser, kr. 1.500/2.000 per år, med eller uten motorvarmer.

Sameiet har 45 garasje plass kr. 600 per mnd, styret opplyser om

kortere venteliste her, enn på bilopstillingsplasser.
Alle plasser har måler av strøm, dette vil komme i tillegg til månedsleie.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Stille beliggenhet i trafikkskjermet og barnevennlig område.
Leiligheten ligger innenfor bomringen og har gode kommunikasjonsmuligheter med buss og t-bane. Gangavstand til skoler og barnehager, samt til dagligvareforretning og Linderud senter. Ellers kort vei til Økern senter med alle servicefasiliteter samt til Lillomarka med rikelige turmuligheter og badevann. Alpinmuligheter i Grefsenkollen alpinanlegg.

I umiddelbar nærhet finner du et rikt utvalg av dagligvarebutikker og andre servicefasiliteter som blant annet Rema 1000, KIWI, Linderud Senter med alt man trenger ligger også i kort avstand fra boligen.

For øvrig er det er kort vei til gode rekreasjonsmuligheter i Lillomarka, som med sine mange skogsveier og lysløyper åpner for gode turmuligheter hele året. Grefsenkollen alpinanlegg og Bjerke travbane ligger også i nærheten. For den treningsglade ligger Linderud idrettshall, Årvoll Idrettsplass og Sats treningssenter på Linderudsenteret.

Dette er et område i positiv utvikling og bydelsparken Bjerkedalen, med blant annet bekkeløp, beplantning, nye turveier, flere aktivitetsområder og pavljong ble åpnet i oktober 2014. Området Bjerke/Økern/Løren/Risløkka er et av de mer spennende i Oslo, da det foreligger store planer for området.

BEBYGGELSE

Boligblokk over 4 plan samt kjeller og loft. Bærende konstruksjoner i betong. Fasadene er forblendet med teglsten. Sameiet består av totalt 121 seksjoner.

TOMT

Eiet tomt, kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det er kort vei til Linderud barne- og ungdomsskole som ligger tett ved Linderudhallen, Linderud svømmehall og Bjerke videregående skole samt barnehager.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

God offentlig kommunikasjon med kort vei til T-banestasjon på

Vollebekk (linje 4 og 5) samt bussholdeplass ved Linne hotell med rute 60 Vippetangen-Tonsenhagen.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og "kjøkken". I tillegg er det loft (5 kvm men gulvflate på 18 kvm) - og kjellerbod (3 kvm).
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

BYGGEMÅTE

Boligblokk over 4.etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør I brannklasse B30 og lydklasse 40dB med kikkeshull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 1986.

PRIMÆRROM

Primærrom: 65 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 73 kvm

BODER

Boden i kjeller stor 3 kvm og 5 kvm loft som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VÅTROM - BAD

Bad fra 2010. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av typen forkrommede vannrør og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning ikke montert. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av typen plast

ØVRIGE ROM

Gulvflate belagt med laminatgulv og parkettgulv. Flislagt gulv ved entré og kjøkken. Tapetserte og malte veggflater. Malte himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft

ETASJESKILLE

Etasjeskiller av betong.

TEKNISK OG VVS ANLEGG

Synlige vannrør av typen forkrommede vannrør og rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapport:

Våtrom - Bad: Ventilasjon

Overflater vegger

Øvrige rom: Overflater gulv

Tekniske anlegg, VVS

anlegg (Sjekkpunkter utover

det som er inkludert i andre rom):

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Elektrisk anlegg: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Dører og vinduer: Vinduer

Dører

Balkonger, terrasser,

veranda etc:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.1964 som omhandler boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 2.12.1996 som omhandler utskiftning av balkonger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til: 0 kr.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 884,- pr.mnd.

Fjernvarme, varmt vann, telenorabonnement (Komplett 50, modem, ruter, TV- og strømmetjenesten T-We, + dekoder som lånes ut av Telenor), trappevask, komm. avgifter, kapitalkostnader, budsjetterte vedlikeholdskostnader.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 94927013058

Restgjeld: 6 886 989,00

Innfrielsesdato: 01.08.2029

Rentesats: 7,09%, flytende

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiets regnskap pr. 31.12.2022 viser et overskudd på kr 1 139 048,-. Generelt har sameiet hatt inntekter og kostnader som forventet i 2022.

Sameiet hadde driftsinntekter på kr 5 526 112 og kostnader på kr 4 075 498.

For 2023 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 7 199 228, kostnader på kr 5 694 884 og et årsresultat på kr 1 504 344.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Asa Polisenummer: 72060210

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 148 340,- Som sekundærbolig Kr. 4 363 693,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Lunden 7-17, Orgnr: 983528619

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne ny

seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24, tredje ledd.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer. Det er båndtvang på området. Dyr må ikke luftes rett utenfor inngangene eller på områder hvor det er installert lekeapparater for barn. Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangene. Dyreeier er økonomisk ansvarlig for utbedring av skader dyret måtte forårsake på sameiets eiendom.

DIVERSE

Fellesvaskeri så er det lås med nr. 75 som tilhører leiligheten. (Lunden 11a mynt)
Nr. 303 på ringeklokke og boder.

Vedlikehold:

Sameiet har en løpende avtale med skadedyrfirma for fjerning av rotter og bekjempelse av bl.a. veggedyr.
For el-reparasjoner har vi avtale med Kvikk Installasjon og for vann/sanitær har vi avtale med Rørleggersentralen.
Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.
Gjennomført fastlagt HMS-plan som er pålagt og regulert i lovverket for boligselskaper.
Gjenglemt utstyr og søppel fra fellesarealer leveres jevnlig til gjenvinning

Arrangementer

Den 26. august 2023 ble det arrangert fest for barn og voksne i Sameiet. Det var forskjellige aktiviteter for barn, bl.a. trylleshow med Davido. Det ble servert brus til barna og kaffe/te til de voksne, og deltakerne hadde med egen grillmat.
Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent. Tradisjonen tro kom nissen innom!
Det ble ikke avholdt dugnad i sameiet i 2022, men containere ble satt ut i mai, slik at beboere fikk anledning til å kvitte seg med lagret avfall.
I mai 2023 ble det avholdt dugnad i mai med godt frammøte. Containere ble utplassert.

Årsmøte for driftsåret gjennomføres 12. juni, megler har pt. ikke mottatt innkalling til møte. Det kan fremkomme i

innkallingen/protokollen kommende kostnader som kan påvirke felleskostnader etc. Konf. megler.

Selger har begrenset kunnskap om eiendommen. Konferer megler.

ANNET

Sameiet krever et innflytningsgebyr på kr 500 til dekning av kostnader til skilting av postkasse og callinganlegg. Dette vil bli fakturert kjøper ifm overtagelsen. Samme gebyr kreves ifm utleie.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1961/15362-1/105 Erklæring/avtale
23.11.1961

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-88/269
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/5306-1/105 Bestemmelse om veg
07.05.1962
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi:
5306/1962
Overført fra: 0301-88/269

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/9395-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

01.08.1962

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-88/269

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/13450-1/105 Erklæring/avtale

24.10.1962

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-88/269

Gjelder denne registerenheten med flere

1965/76-1/105 Bestemmelse om veg

05.01.1965

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-88/269

Gjelder denne registerenheten med flere

1968/18343-2/105 Erklæring/avtale

26.11.1968

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasjer

Tinglyst med dbnr 18343 - 18348/68

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-88/269

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/107996-1/200 Pantedokument

25.01.2019 09:53

BELØP: NOK 3.000.000

Panthaver:DANSKE BANK

Org.nr: 977074010

Elektronisk innsendt

2024/984649-1/200 Pantedokument

16.01.2024 12:28

BELØP: NOK 750.000

Panthaver:INSTABANK ASA

Org.nr: 816914582

Elektronisk innsendt

Grunndata

1984/66094-2/105 Seksjonering

20.12.1984

opprettet seksjoner:

snr: 41

formål: Bolig

sameiebrøk: 9/1086

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 121 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24, tredje ledd.

Eventuell leietager må også godkjennes av styret, se sameiets hjemmeside www.lunden7-17.no for skjema og rutine.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 500 000,- (Prisantydning)

kr 57 074,49 (Andel av fellesgjeld)

kr 3 557 074,49 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 88 920,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 557 074,49,-))

kr 90 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 647 194,49 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 656 444,49 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 557 074,49,-) (Kr.40 000)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.100 100)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0066

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i

forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

Andreas Fostad Loeng
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36
[/ E-post: alo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



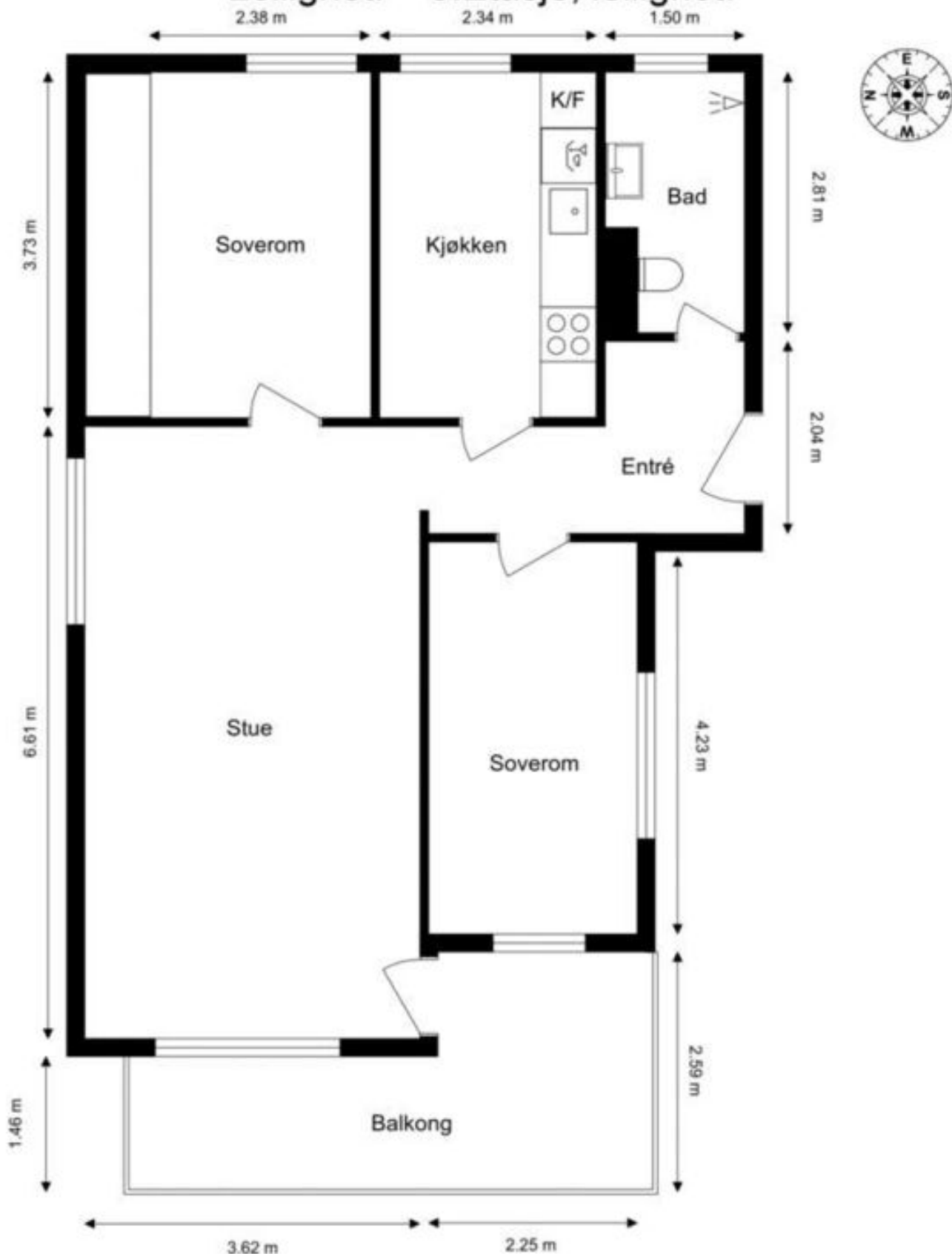








Lunden 9B, 0598 OSLO
Leilighet. - 3.Etasje, leilighet.



Ordernr. 13840028

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune



Sameiet Lunden
Lunden 11A

0583 OSLO

Pedersen, Jan Erik
Ryggeveien 240

1580 RYGGE

Arkivnøkkel
531.7

VÅ- ref/mappenr.
950009846

Journr.
96/80706

Deres ref.

Vår saksbeh. Dato
Arild R. Johannessen 2. desember 1996

Arbeidssted : 088/0269 Lunden 9
Byggherre : Sameiet Lunden, Lunden 11A, 0583 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV BALKONGER - BLOKK

FERDIGATTEST

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

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

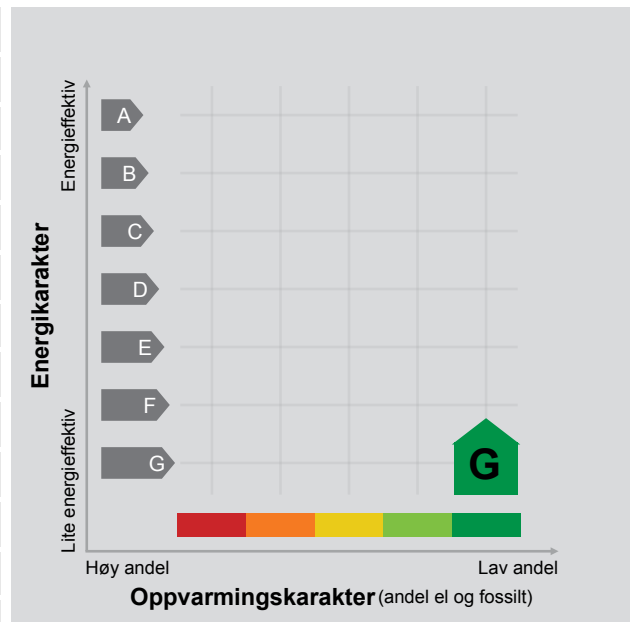
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasmussen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd. ang. II

ENERGIATTEST

Adresse	Lunden 9B
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	0
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	9362d645-4c38-480c-903c-34fe048a5b85
Dato	12.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lunden 9B
Postnummer: 0598
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer: H0303
Dato: 12.04.2024 9:02:14
Energimerkenummer: 9362d645-4c38-480c-903c-34fe048a5b85

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 88
Bruksnummer: 269
Seksjonsnummer: 41
Festenummer:
Bygningsnummer: 0

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 51K * 417200

KOPI

Oslo, den 9. feb.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 88, bnr. 269, Lunden, blokk 9.

Arbeidets art

Boligblokk.

Bygningens art

Journalnr.

61/2239,
Avsluttende synsforretning

13.2.1964.

Byggherre

Et startende boligbyggelag, v/Mile S. Sciansen, Hoffaveien 30.

Byggesjef

Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffaveien 30.

Ansvarshavende

Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe krevstridig.

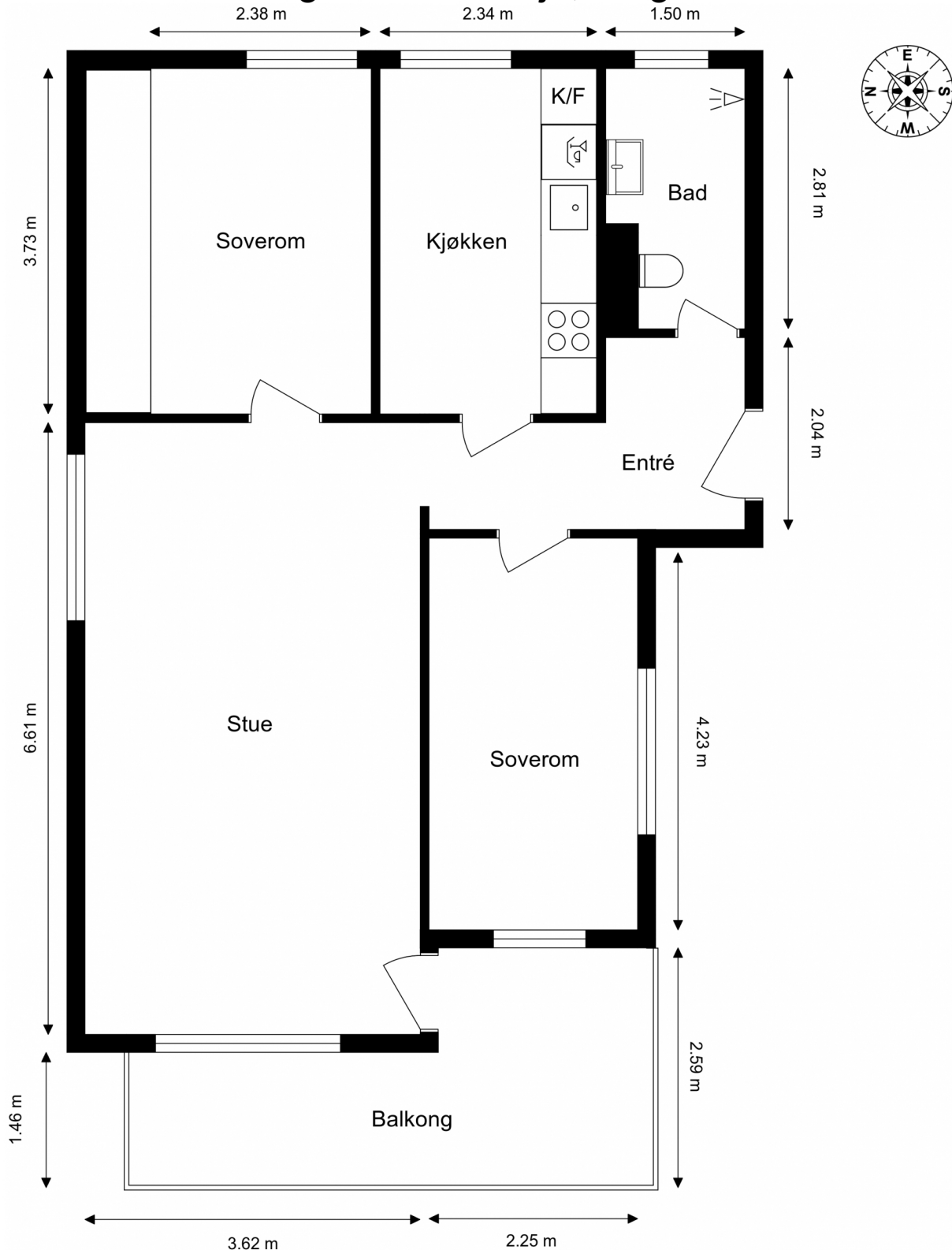
Distriktsingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet gjemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning: vedk. — i annet gjemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har sin

Lunden 9B, 0598 OSLO

Leilighet. - 3.Etasje, leilighet.



Ordernr. 13840028



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lunden 9B
0598 OSLO
Gnr./Bnr.: 88/269
Seksjonsnr. : 41
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 73 m²

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

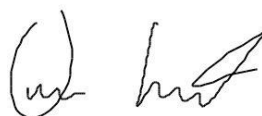
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2024
Referansenummer	15054482
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0066
Hjemmelshaver/selger	Emil Ropota
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Emil Ropota.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	21.05.2024 18:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lunden 9B
Postnummer/sted	0598 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	88/269
Seksjonsnr.	41
Borettslag / Sameie	Sameiet Lunden 7-17
Tomt	Eiet tomt: 16920 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1964.		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørerne Sameiet Lunden 9 beliggende i bydel Bjerke i Oslo kommune.

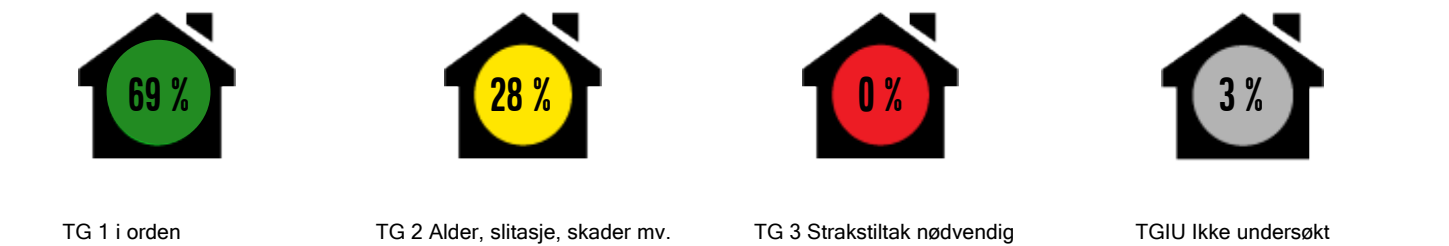
Boligblokk over 4.etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besikti­get). Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør I brannklasse B30 og lyd­klasse 40dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 1986. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg.

Leilighet beliggende I byggets 3.etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft.

Opprinnelig rapport ble utført 08.04.2024 med en oppdatering den 21.05.2024.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller, bod.		3		3	
		Bod.			
3.Etasje, leilighet.	65			65	10
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Loft, bod.		5		5	
		Bod.			
SUM	65	8		73	10
Total bruksareal: 73 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod på loft oppmålt til 5 m2 (BRA-e).
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 18 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e).
De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 10 m2 (TBA).

Rapport

Våtrom - Bad.

Bad fra 2010. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Synlige vannrør av typen forkrommede vannrør og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggfliser ved dusjsonen og på enkelte andre områder. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning ikke montert. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av typen plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør	
--	------	--	--

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminatgulv og parkettgulv. Flislagt gulv ved entré og kjøkken. Tapetserte og malte veggflater. Malte himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	TG 2	Overflater gulv	Gulvflate bærer preg av brukslitasje. Utbedringer bør påregnes.

Etasjeskiller - 3.Etasje.

Etasjeskiller av betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i leiligheten på de tilfeldige stedene det ble målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av typen forkrommede vannrør og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

 **TG 2** Varmesentral (eksempelvis
fyrkjele, varmepumpe,
fjernvarme, pelletsanlegg,
gasskjel etc.)

Alder på det tekniske anlegget vurderes å være passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Bad: 2,17 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,41 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer plassert på vegg i felles trappeoppgang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Kun fremlagt for arbeid utført på bad. Manglende tildeking/deksler rundt lampepunkter i tak. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	---

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 1986.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong målt til 10 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 0,96 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
--	--	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt. Se sikringsskap for detaljerte opplysninger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240066
Adresse	Lunden 9B		
Postnr.	0598	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Emil	Etternavn	Ropota

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AF Entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrehabilitering ca 2010

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

AF Entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ca. 2010

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

I borettslags arkive

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Borettslag

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Andreas Fostad Loeng
LUNDEN 9B

Dato: 21.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487451
7703389

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.88 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20240321 for LUNDEN 9B.

GNR. 88 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1959.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

16942 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



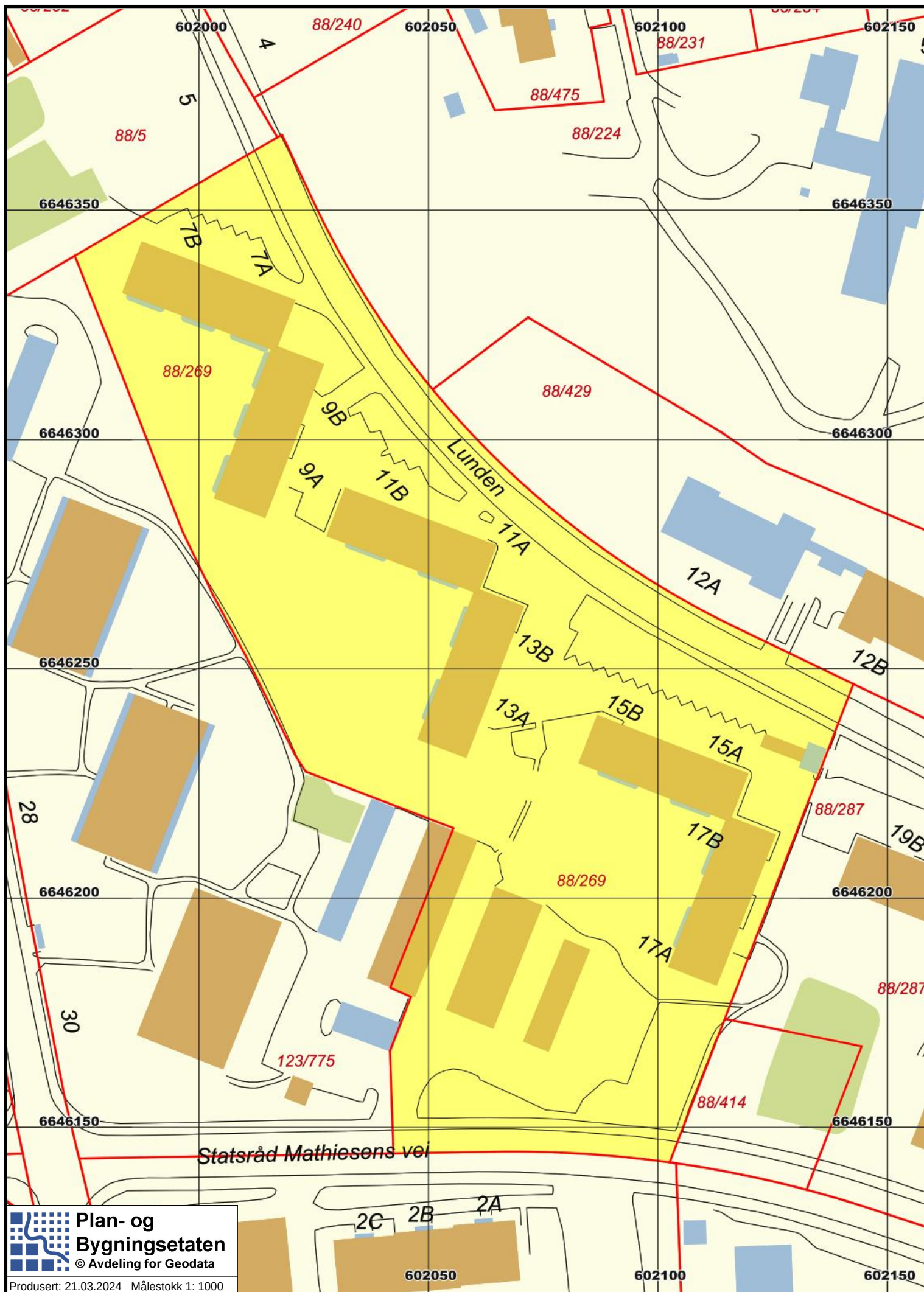
Plan- og bygningsetaten

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: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LUNDEN 7 – 17

1. Vis hensyn – vi eier verdier sammen.
Vis også hensyn til naboer, det er svært lytt mellom leilighetene.
2. Vask og reparasjon av biler og motorsykler samt hjulskifting må ikke forekomme på sameiets gårdsplass. Fotballsparking og ballslåing på gårdsplassen er forbudt. Småbarns lek med ball er tillatt.
Sameiets parkeringsplasser skal ikke benyttes til å hensette campingvogner, tilhenger, avskiltede biler o.l. Parkerte biler uten parkeringskort vil bli bøtelagt og/eller tauet bort for eiers regning og risiko.
3. Dyrehold er tillatt. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer. Det er båndtvang på området. Dyr må ikke luftes rett utenfor inngangene eller på områder hvor det er installert lekeapparater for barn. Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangene.
Dyreeier er økonomisk ansvarlig for utbedring av skader dyret måtte forårsake på sameiets eiendom.
4. Personlige ting skal lagres i egen lofts- eller kjellerbod. Sykler, sportsutstyr, barnevogner etc. skal plasseres i fellesrom i kjelleren, ikke i trappeoppgangen.
Ting som henses i fellesrommene uten avtale med vaktmester (unntatt sykler, sportsutstyr og barnevogner), vil bli fjernet av styret/vaktmester for eiers regning. Klær/sko skal ikke henses i oppgangene.
Barn og ungdom skal ikke oppholde seg alene på loft, kjeller, eller vaskeri. Det påhviler foreldre/foresatte å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
5. Sjøppel skal kildesorteres i hht retningslinjer fra Oslo kommune og legges direkte i søppelcontainer. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen, selv ikke for en kort stund. Det er heller ikke tillatt å hensette søppel/avfall utenfor containerne.

Det henstilles til beboerne om å utnytte kapasiteten for søppelcontainerne ved at
Lunden 7 og 9 bruker container utenfor Lunden 9/11.
Lunden 11 og 13 bruker containere utenfor Lunden 13
Lunden 15 og 17 bruker container utenfor Lunden 15
6. Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 på ukedager, kl 2300 og kl 0700 i helgene. I dette tidsrommet skal heller ikke vaskemaskin benyttes.

Oppussing, snekring, drilling o.l. skal skje mellom kl 0800 og kl 2000 i ukedagene.
På lørdag kan slikt arbeid utføres mellom kl 0900 og kl 1600.
Mellom kl 1600 på lørdag til kl. 0800 på mandag skal det ikke utføres støyende arbeid.
Heller ikke på offentlige høytidsdager og helligdager.
7. Påse at ytterdøren går i lås ved ferdsel inn og ut av blokkene.
8. Lufting av sengetøy, banking av tepper ol er ikke tillatt fra vindu og balkong. Lufting av sengetøy er tillatt inne på balkong. Banking av tøy skal foregå ved bankestativet. Klestørk tillates på balkong dersom tørkestativet ikke er høyere enn balkonggjerdet.

9. Balkongene er oppholdsplasser og skal ikke benyttes til sjenerende lagring mv. Bruk av kullfyrte grill er ikke tillatt på balkongene. Blomsterespalier og lignende kan ikke monteres på balkongrekkverk, dersom dette er høyere enn rekkverket. Dette tillates montert på brannvegg mellom balkongene.

Det er ikke tillatt å fjerne balkongkassene, eller erstatte disse med annen type enn de som følger balkongene.

Det er ikke tillatt å legge ut/henge opp mat til fugler da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

10. Det er forbudt å ta ting inn i huset som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller lignende. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende. Beboere som oppdager skadedyr har plikt til å få leiligheten sanert etter sameiets regler.

11. Uten sameiets skriftlige samtykke må det på fellesarealer eller fasader ikke anbringes antenner, plakater, skilt, monteres automater osv, bemales vinduer eller vegger. Ved bytte av inngangsdør/verandadør til leilighet samt montering av markise må også samtykke innhentes, for å hindre at farge og utførelse avviker fra det som er vanlig i sameiet. Oppsetting av parabolantenn på fasade, tak, frittstående stativ, i trær på eiendommen eller inn på veranda, er ikke tillatt.

12. Trappevask utføres av renholdspersonale en gang i uken. Ved inn- og utflytting skal trapper vaskes. Eventuelle skader på utgangsdører og/eller vegger i oppgang må utbedres av inn-/utflytter umiddelbart.

Beboere plikter å skilte postkasser og ringeklokker med skilt bestilt gjennom styret. Papirlapper, dymotape o.l. er ikke tillatt. Ved første gangs innflytting dekkes denne kostnaden av eierskifte-/utleiegebyret.

13. Sameiet er ikke ansvarlig ved skader som oppstår pga feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner, annet våtromsutstyr etc. Slike skader pliktes meldt til styret.

14. Kjøretøyer skal ikke henges på gårds plass lenger enn den tid det tar å laste inn/ut. Ved overtredelse kan det ilegges kontrollgebyr og/eller borttaues. Det vises til skilting på området. Tomgangskjøring skal ikke finne sted.

15. Styret kan kontaktes på epost styret@lunden7-17.no, alternativt kan post til styret legges i styrets postkasse i Lunden 11A.

Ved akutte hendelser kan styreleder kontaktes på tlf. 484 35 704

Vaktmester bor i Lunden 11A, tlf. 452 52 552

Vaskeri finnes i Lunden 11A. Maskinene er utstyrt med kortautomat. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og de bestilte vasketider skal ikke overskrides.

16. Ved brudd på ordensreglene vil beboer og evt seksjonseier bli varslet skriftlig.

17. I henhold til HMS-reglement er det ikke tillatt å henge opp gardiner eller sette planter og lignende i oppgangene.

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Andreas Fostad Loeng
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3002607@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002607/50-24-0066 lunden 9b

Vår ref.: 5076-1-SEK041

Dato: 21.03.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lunden 7-17
Organisasjonsnr: 983528619
Seksjonseier: Ropota, Emil
Leilighetsnummer: SEK041
Adresse: Lunden 9B, 0598 OSLO
Seksjonsnummer: 41
Gnr.: 88
Bnr.: 269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72060210.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.
- Garasjelaget i sameiet driftes av et eget styre som representerer de beboerne som eier garasje plass. Garasjelaget disponerer 45 garasjer (innskudd). Garasjelaget har egne vedtekter og ordensregler. Videre disponerer sameiet over 40 parkeringsplasser på sameiets område. 15 av disse plassene har uttak for motorvarmer. Plassene disponeres av sameiets styre. Kontakt: lunden-7-17@styrerommet.no. Alle spørsmål vedrørende garasjelaget bes sendes per e-post: lundengaraselag@gmail.com
- Eventuell leietager må også godkjennes av styret, se sameiets hjemmeside www.lunden7-17.no for skjema og rutine.
- Sameiet krever et innflytningsgebyr på kr 500 til dekning av kostnader til skilting av postkasse og callinganlegg. Dette vil bli fakturert kjøper ifm overtagelsen. Samme gebyr kreves ifm utleie.
- Styret har vedtektsfestet elektronisk kommunikasjon. Vi ber derfor om kjøpers e-postadresse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	94927013058
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,09%
Restsaldo	6 886 989,00
Innfrielsesdato:	01.08.2029
Type rente:	Flytende

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 884,00,-

Herav:

A konto energi - varme

Lån

Fellesutgifter

Pr. dags dato

862,00

960,00

3 062,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 359,-

Fradragsberettigede kostnader: 3 968,-

Annen formue: 41 554,-

Gjeld: 59 966,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:

Restsaldo:

Kapitalkostnader:

Handelsbanken

94927013058

57 074,49

Inkludert i felleskostnadene

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57 074,49,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

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 felleskostnader eller fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye tlf.22 85 08 89 ev. pr. e-post: karen.mellbye@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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/lvar Tollefsrud, e-post:

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.

Styrets kontakinfo:

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,— inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Lunden 7-17

Avholdt: 21.06.2023

Sted: Thon Linne Hotel

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Karen Mellbye

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 18 fremmøtte, 16 seksjoner representert

Antall fullmakter: 2 representert ved fullmakt

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Karen Mellbye

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Nina Skjørtvedt og Marit Bjørnstad

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2022 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

3.1 Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Sameiets årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 139 048, - ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2023

Vedtak: Tas til orientering

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 193 670,-.

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Andre saker

Ingen innmeldte saker

Sak 6: Valg

Valg av styreleder:

Valgt ble: Ivar Tollefsrud

Valg av fire styremedlemmer:

Valgt ble: Marta Johanne Hove

Valgt ble: Connie Østby Grøndahl

Valgt ble: Kristin Greaker

Valgt ble: Gøril Ryvoll

Valg av to varamedlemmer:

Valgt ble: Emad Alrozzi

Valgt ble: Nina Skjørtvedt

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder: Ivar Tollefsrud til 2024
Styremedlem: Marta Johanne Hove til 2024
Styremedlem: Connie Østby Grøndahl til 2024
Styremedlem: Kristin Greaker til 2024
Styremedlem: Gøril Ryvoll til 2024
Varamedlem: Emad Alrozzi til 2024
Varamedlem: Nina Skjørtvedt til 2024

Møtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen undertegnes av:

/s/

Nina Skjørtvedt
Valgt av årsmøtet

/s/

Karen Mellbye
Møteleder

/s/

Marit Bjørnstad
Valgt av årsmøtet

Verification

Transaction 09222115557495383873

Document

5076 Protokoll 23

Main document

3 pages

Initiated on 2023-06-22 16:47:29 CEST (+0200) by Karen

Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2023-06-25 22:56:07 CEST (+0200)

Signing parties

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

Obos BBL

karen.mellbye@obos.no

Signed 2023-06-22 16:47:29 CEST (+0200)

Nina Skjørtvedt (NS)

nina.skjortvedt@no.selecta.com

Signed 2023-06-22 16:55:09 CEST (+0200)

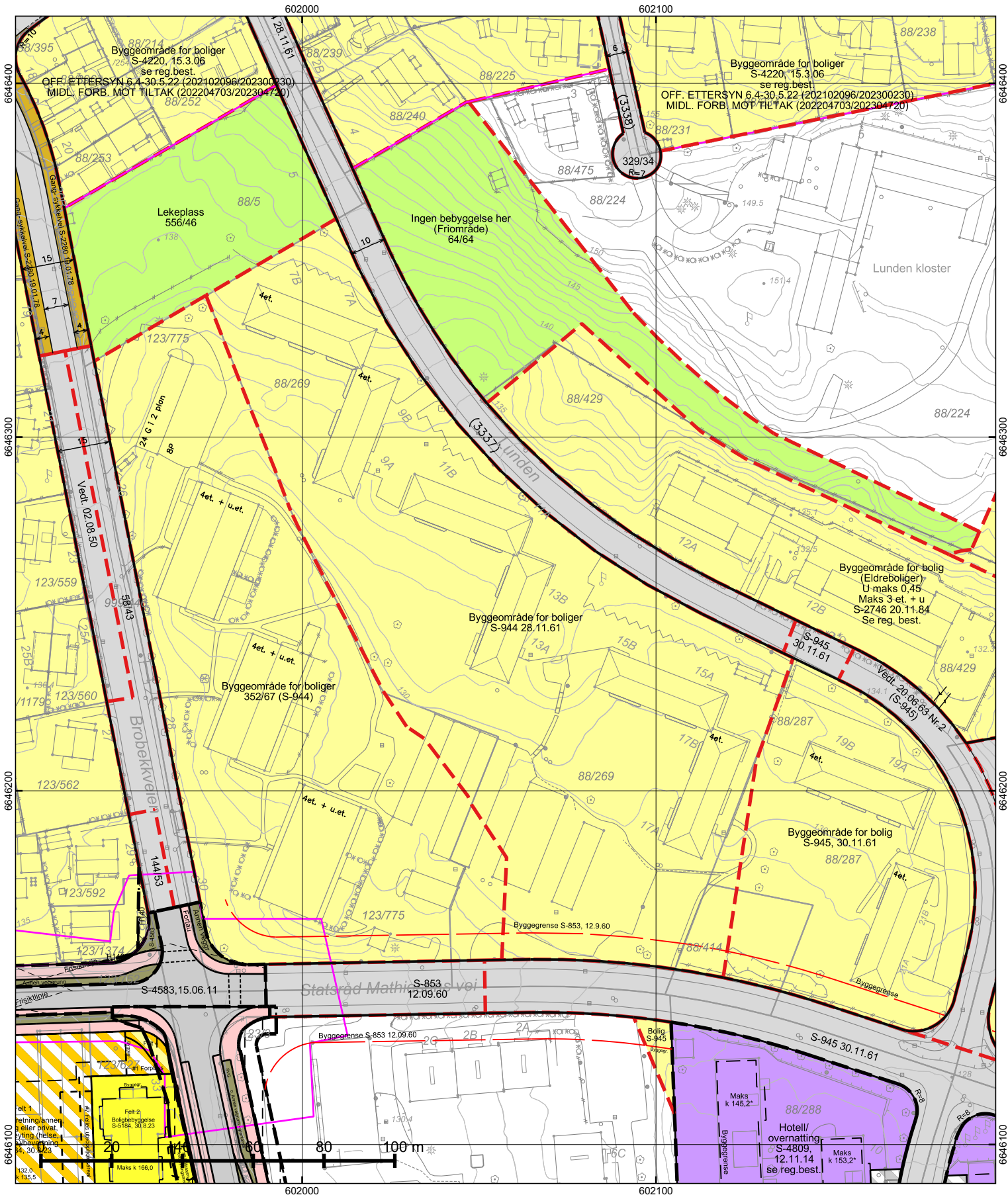
Marit Bjørnstad (MB)

marit.bjoernstad@outlook.com

Signed 2023-06-25 22:56:07 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



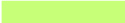
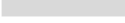
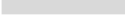


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 21.03.2024 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 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 128372/ 86487451	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607
	Adresse: LUNDEN 9B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 88/269	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	1320 - Hotell/overnatting
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

     | RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynGrense

    RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

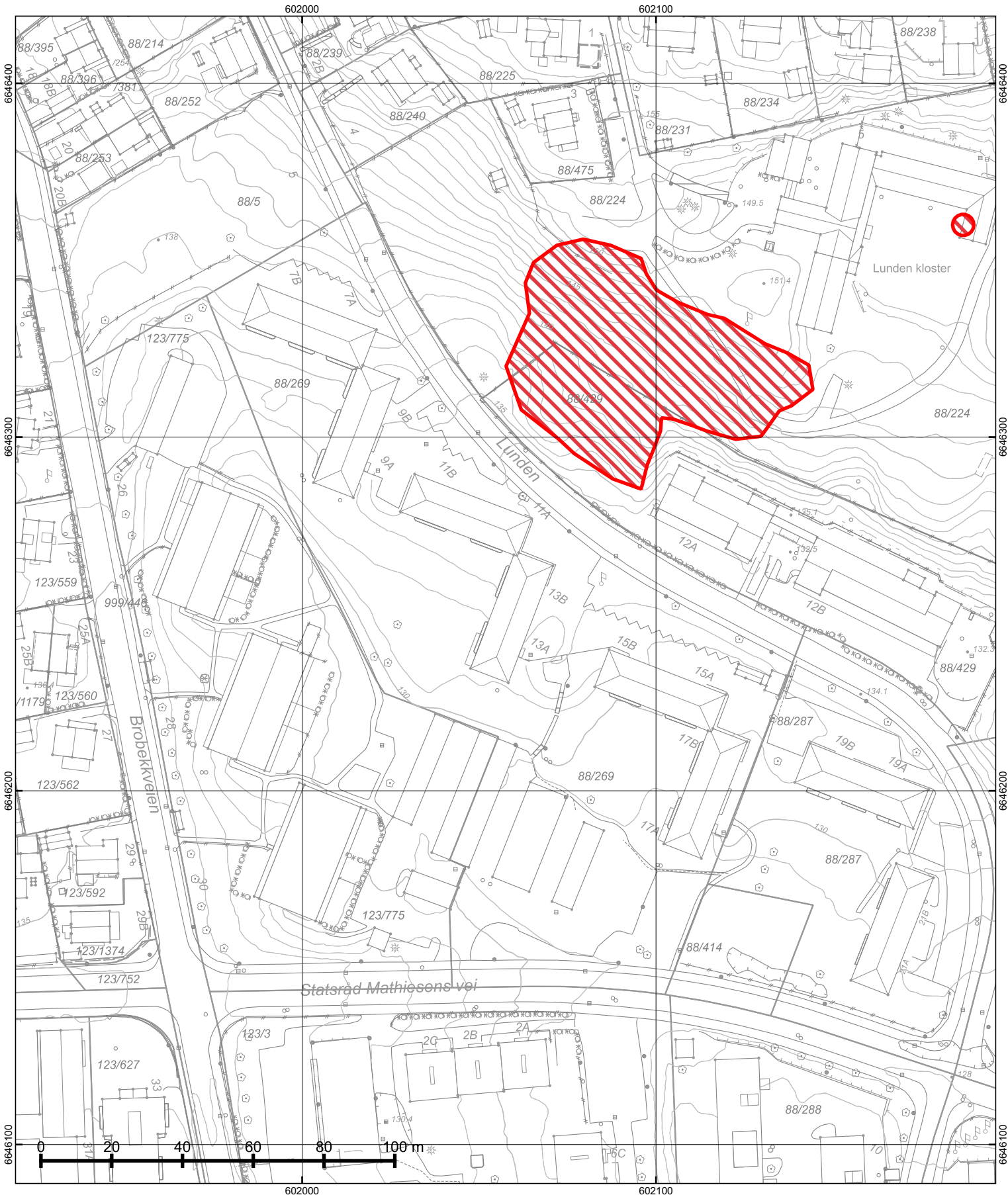
 Byggegrense

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Stenging av avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.03.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128372/ 86487451

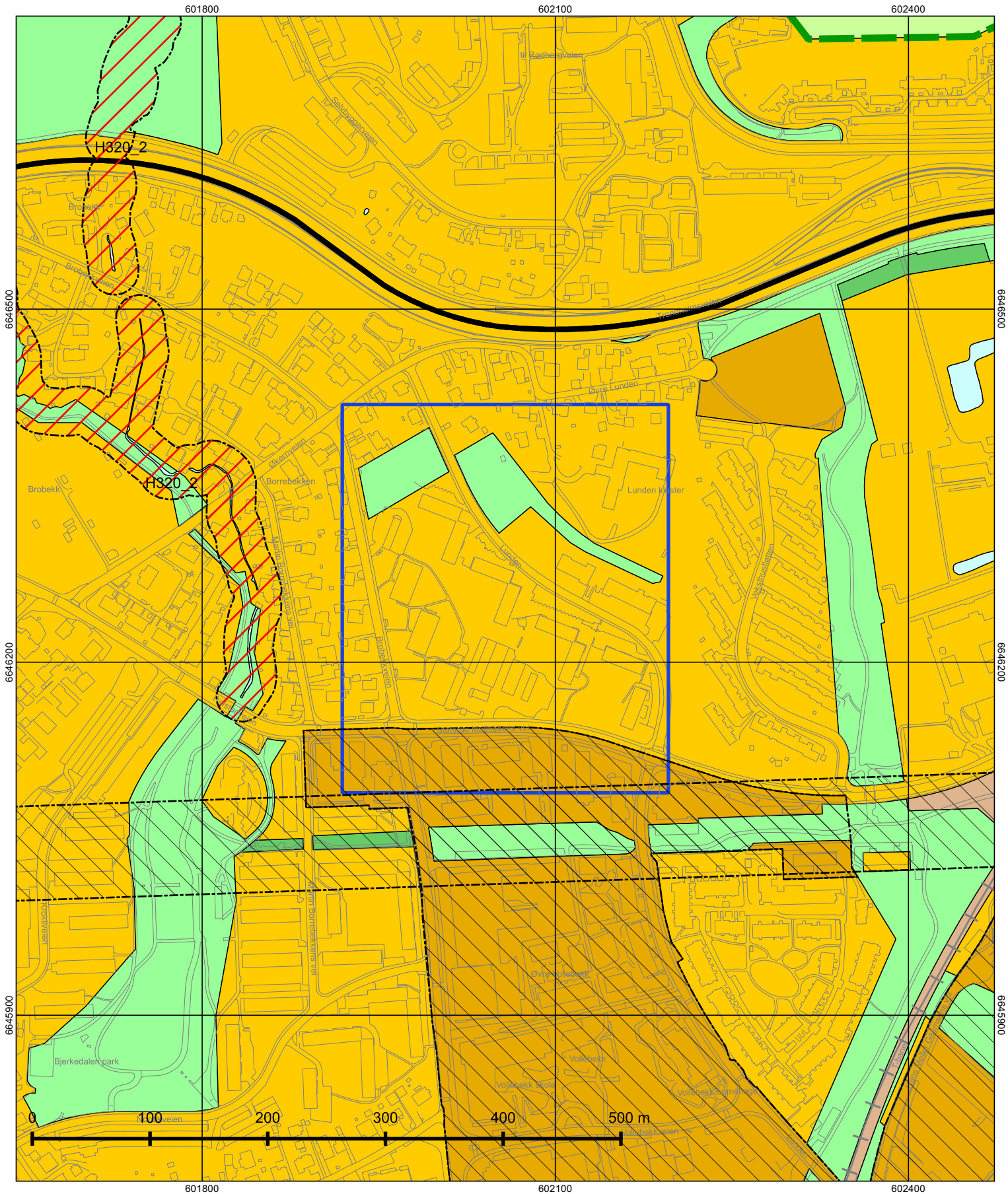
Adresse: LUNDEN 9B

Gnr/Bnr: 88/269

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002607

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128372/86487451

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607

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>

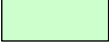
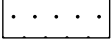
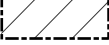
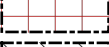
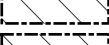
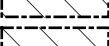
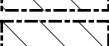
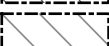
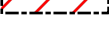
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Vedtekter for Sameiet Lunden 7-17

Vedtatt av sameiermøtet den 08.04.1999

Endret av sameiermøtet 04.04.2005

Endret av sameiermøtet 04.04.2006

Endret av sameiermøtet 11.04.2007

Endret av sameiermøtet 16.04.2012

Endret av sameiermøtet 24.04.2017

Endret av årsmøtet 10.04.2018

Endret av årsmøtet 22.06.2020

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 88 bnr 269 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 121 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene fordeler seg slik:

63 seksjoner â 10/1086-deler

16 seksjoner â 9/1086-deler

21 seksjoner â 8/1086-deler

18 seksjoner â 7/1086-deler

3 seksjoner â 6/1086-deler

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Ved overdragelse av seksjon - såvel frivillig som tvungen - skal erverver godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved utleie eller utlån (av mer enn 3 mnd.s varighet) skal det søkes styret på fastsatt skjema og leietager eller lånetaker må godkjennes av styret før innflytting. Gebyr for behandling av utleiesøknad kr. 500.- må innbetales før godkjenning vil bli gitt. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner § 24, 7. ledd.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Sameiet har retningslinjer for antall personer som kan bo i en leilighet i sameiet: 1 person pr. 10 kvm, feks. en 4 roms leilighet på 78 kvm kan beboes av inntil 7 personer.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

Det vises til de til en hver tid gjeldende husordensregler.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- a. Skal det foretas bygningsmessige endringer i leilighetene, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og styrets godkjenning innhentes før arbeidene igangsettes. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Oppsetting av parabolantenner på fasade, tak eller inne på veranda er ikke tillatt.
- b. Installering og tilkopling av ny ventilator eller kjøkkenvifte til ventilasjonskanal på kjøkkenet er ikke tillatt. Jfr. bygningsloven paragraf 20-3.
Dette forbudet gjelder også ved modifisering, fornying, utskiftning etc. av eksisterende kjøkkeninnredninger og/eller ventilatorer og kjøkkenvifter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiets eiendom, jamfør vedtektenes § 10.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsrør samt radiatorer og radiatorrør omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Eventuell egenandel til forsikringsselskap i forbindelse med skadesak skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for at skaden oppsto.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre faste medlemmer samt to vara medlemmer. Kun seksjonseiere som bor i sameiet, deres ektefelle, samboer eller barn som bor i sameiet, kan velges inn i sameiets styre og komiteer. Et valgt medlem som flytter ut kan sitte ut styreperioden dersom medlemmet ønsker det.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år av gangen.

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

Styret plikter å besørge utarbeidet og holdt oppdatert en rullerende vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse, tekniske anlegg, fellesarealer og uteområder. Styret skal påse at vedlikeholdsplanen følges, og påse at iverksettelse av tiltak etter planen tilpasses sameiets økonomiske rammer og muligheter til enhver tid. Styret skal videre se til at det bygges opp fond tilpasset vedlikeholdsplanen.

Til utarbeidelse av vedlikeholdsplan skal styret benytte fagkyndig ekspertise. Ved iverksettelse og gjennomføring av tiltak etter planen skal styret likeledes benytte fagkyndig ekspertise teknisk og/eller juridisk dersom tiltaket er komplekst eller medfører betydelige kostnader.

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

Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

§ 11 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, som er 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. En enkelt seksjonseier(møtedeltager) kan kun stille med inntil 2 fullmakter fra andre seksjonseiere. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 16 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styret kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost må dette meddeles styret skriftlig.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Lunden 7-17

Tid: Onsdag 21. juni, kl. 18.00

Sted: Thon Hotel Linne

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lunden 7-17

Tid: Onsdag 21. juni kl 18.00

Sted: Thon Hotel Linne, Statråd Mathiesens vei 12

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker****6. Valg**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjetten for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret forslår styrehonorar for perioden 2022/2023 til kr 193 670,-.

Sak 5: Andre saker

Ingen innmeldte saker

Sak 6: Valg

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre faste medlemmer samt to vara medlemmer. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Kandidater bes melde seg til styret!

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av fire styremedlemmer

6.3 Valg av to varamedlemmer

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022/2023

Sameiet Lunden 7-17

TILLITSVALGTE

I perioden etter Årsmøtet 21. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte bestått av følgende personer:

STYRET

Styreleder: Ivar Tollefsrud
Styremedlem: Gøril Ryvoll (nestleder)
Styremedlem: Connie Grøndahl
Styremedlem: Kristin Bjørnerud Greaker
Styremedlem: Marta Johanne Hove
Varamedlem: Ole E. Holter
Varamedlem: Emad Alrozzi

Sameiets styre har inntil april 2023 bestått av 4 kvinner og 3 menn (Ole E. Holter døde i april). Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingstiltak i sameiet.

Sameiet har en ansatt, mannlig vaktmester i full stilling med tariffavtale inngått med Fagforbundet.

Arbeidsmiljøet anses som tilfredsstillende.

Det sittende styret har i 2022 hatt 6 styremøter og årsmøte. Før årsmøtet vil det i 2023 i tillegg være avholdt 4 styremøter.

I tillegg har det i perioden vært hyppig kontakt pr telefon, SMS og epost.

Sameiet har eget telefonnummer til den til enhver tid sittende styreleder: 484 35 704.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Kontaktperson er Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har som formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Boligselskapet ligger i Oslo.

Sameiet er registrert som mottaker av EHF-faktura.

Taushetserklæring er signert av ansatte og styremedlemmer.

Arrangementer

Den 26. august ble det arrangert fest for barn og voksne i Sameiet. Vi hadde forskjellige aktiviteter for barn, bl.a. trylleshow med Davido. Vi serverte brus til barna og kaffe/te til de voksne, og deltakerne hadde med egen grillmat.

Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent. Tradisjonen tro kom nissen innom!

Det ble ikke avholdt dugnad i sameiet i 2022, men containere ble satt ut i mai, slik at beboere fikk anledning til å kvitte seg med lagret avfall.

I mai 2023 ble det avholdt dugnad i mai med godt frammøte. Containere ble utplassert.

Klager og andre henvendelser

Styret har mottatt 3 skriftlige klager i tillegg til muntlige henvendelser. Disse har i hovedsak bestått i brudd på husordensreglene vedr oppussing og sammenkomster. Det er også kommet flere henvendelser om balkonger som pga lagring av søppel er til sjenanse for naboer. Vi gjør dessuten oppmerksom på at navn på postkasser skal være graverte skilt. Skjema for bestilling av postkasseskilt og navn på ringetablå finnes på hjemmesiden til Sameiet, men kan også rekvireres fra vaktmester. Styret har håndtert klager og henvendelser både skriftlig og muntlig. Klager som er ringt inn til styretelefonen, forsøkes i første omgang løst ved besøk til den som klagen var rettet mot. (Styret er av den oppfatning at personlig kontakt vedr. klager fungerer vel så bra som skriftlige henvendelser.)

Vedlikehold:

Sameiet har en løpende avtale med skadedyrfirma for fjerning av rotter og bekjempelse av bl.a. veggedyr.

For el-reparasjoner har vi avtale med Kvikk Installasjon og for vann/sanitær har vi avtale med Rørleggersentralen.

Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.

Gjennomført fastlagt HMS-plan som er pålagt og regulert i lovverket for boligselskaper. Gjenglemt utstyr og søppel fra fellesarealer leveres jevnlig til gjenvinning.

Ytre miljø

Sameiet forurensar ikke i det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må ansees normalt for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Boligselskapets likviditet er ved inngangen til året noe anstrengt. Styret har iverksatt tiltak for å styrke boligselskapets likviditet i 2023. Dette gjennom å øke de ordinære fellesutgiftene, samt øke a-konto energi fra 01.05.2022.

Årsresultatet viser et overskudd på kr 1.139.048,- som overføres til egenkapitalen.

Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskap.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.



Vi håper at Sameiet Lunden 7-17 fortsatt kan styres med samme iver som før. Til dette trenger sameiet stadig interesserte sameiere som er villige til å ta i et tak. Vi oppfordrer alle interesserte beboere til å ta kontakt med styret for å melde sin interesse for verv i sameiet.

Oslo, 01.06.2023

Ivar Tollefsrud /s/
Styreleder

Gøril Ryvoll /s/
Styremedlem

Kristin Bjørnerud Greaker /s/
Styremedlem

Connie Østby Grøndahl /s/
Styremedlem

Marta Johanne Hove /s/
Styremedlem.

Verification

Transaction 09222115557493969727

Document

Årsberetning 2023 - Sameiet Lunden 7-17 (1)
Main document
3 pages
Initiated on 2023-06-01 19:58:29 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2023-06-04 08:10:53 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Obos BBL
karen.mellbye@obos.no

Signing parties

Ivar Tollefsrud (IT)
ivtollef@online.no
Signed 2023-06-01 20:13:21 CEST (+0200)

Gøril Ryvoll (GR)
gryvoll@yahoo.no
Signed 2023-06-04 08:10:53 CEST (+0200)

Connie Østby Grøndahl (CØG)
connie.grondahl@hotmail.com
Signed 2023-06-02 16:25:34 CEST (+0200)

Marta Johanne Hove (MJH)
mjhove@hotmail.com
Signed 2023-06-02 07:05:57 CEST (+0200)

Kristin Greaker (KG)
kgre@hotmail.no
Signed 2023-06-02 07:13:21 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Sameiet Lunden 7-17
2022

Resultatregnskap 2022

Sameiet Lunden 7-17

av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	5 474 215	5 187 699	5 464 000	5 893 544
Andre leieinntekter	3	16 112	16 112	979 000	1 269 684
Andre inntekter	4	35 785	48 001	28 000	36 000
Sum driftsinntekter		5 526 112	5 251 812	6 471 000	7 199 228
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	834 091	783 196	764 534	864 384
Revisjonshonorar	6	0	8 459	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		173 675	167 744	170 000	191 000
Andre honorarer		0	21 935	40 000	35 000
Forsikringspremier		317 986	293 682	328 000	377 000
Energikostnader	7	541 971	527 931	1 270 000	1 759 000
Kommunale avgifter	8	855 632	822 663	843 000	1 120 000
Festeavgift/andre leiekostnader		1 643	1 500	2 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	9	853 365	849 033	854 000	848 000
Driftskostnader administrasjon	10	46 838	48 842	53 000	60 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	389 761	1 980 116	685 000	397 500
Andre kostnader	12	60 535	37 810	31 000	31 000
Sum driftskostnader		4 075 498	5 542 912	5 049 534	5 694 884
Driftsresultat		1 450 614	-291 100	1 421 466	1 504 344
Finansinntekter	13	40 103	35 180	32 000	32 000
Finanskostnader	14	351 669	286 160	260 000	396 586
Resultat av finansposter		-311 566	-250 980	-228 000	-364 586
Årsresultat		1 139 048	-542 080	1 193 466	1 139 758

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Lunden 7-17
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	1 543 050	904 685
Bankinnskudd og kontanter	16	473 575	279 485
Sum omløpsmidler		2 016 624	1 184 170
Sum eiendeler		2 016 624	1 184 170
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-9 847 174	-9 847 174
Årets resultat		1 139 048	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-8 708 126	-9 847 174
Langsiktig gjeld			
Lån		8 278 386	9 354 158
Sum langsiktig gjeld 18		8 278 386	9 354 158
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		526 635	152 909
Påløpte rentekostnader		37 546	24 751
Leverandørgjeld		291 752	985 703
Annen kortsiktig gjeld	19	1 590 432	513 822
Sum kortsiktig gjeld		2 446 364	1 677 186
Sum gjeld		10 724 750	11 031 344
Sum egenkapital og gjeld		2 016 624	1 184 170

OSLO, /
Styret for Sameiet Lunden 7-17

Ivar Tollefsrud
Styrets leder

Gøril Ryvoll
Styremedlem

Connie Østby Grøndahl
Styremedlem

Marta Johanne Hove
Styremedlem

Kristin Bjørnerud Greaker
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lyses på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	4 015 152	3 734 280
Garasjeleie- og parkering	54 919	49 275
Kapital-/lånekostnader	1 404 144	1 404 144
Sum fellesutgifter	5 474 215	5 187 699

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
A konto fjernvarme/oppvarming	1 163 270	969 108
<u>Avregnet</u> fjernvarme oppvarming	240 106	0
Diverse leietillegg	9 112	9 112
A konto fjernvarme/oppvarming, motkonto til avregning	-1 163 270	-969 108
Innflytningsgebyr	7 000	7 000
<u>Avregnet</u> fjernvarme oppvarming, motkonto	-240 106	0
Sum andre leieinntekter	16 112	16 112

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andel vaktmesterkostnader iht avtale	10 848	10 848
Andre driftsinntekter	917	4 213
Felles vaskeri	22 250	24 740
Nøkkelsalg	1 770	8 200
Sum andre inntekter	35 785	48 001

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
AFP	10 015	9 337
Arbeidsgiveravgift	107 916	96 425
Arbeidsgiveravgift feriepenger	7 698	7 424
Arbeidstøy	5 873	1 399
Fordel AFP - OTP	21 644	19 672
Fordel fri el delvis fri bolig	107 574	58 824
Motkonto diverse fordeler	-129 218	-78 496
Lønn til fast ansatte	454 951	438 762
OU-Ordningen	414	552
Premie OTP (kollektiv pensjon)	11 629	10 335
Påløpte feriepenger	54 594	52 651
Refusjon sykepenger	0	-7 689
Styre- og møtehonorerar	181 000	174 000
Sum lønnskostnader	834 091	783 196

Selskapet har 1 ansatt, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	8 459
Sum revisjonshonorar	0	8 459

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme oppvarming motkonto, 70% til avregning	-1 113 162	-1 117 426
Fjernvarme oppvarming/varmt tappevann	1 590 231	1 596 322
Strøm	44 519	35 349
Strøm frysehus	3 239	1 536
Strøm vaskeri	17 143	12 149
Sum energikostnader	541 971	527 931

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	240 274	225 660
Renovasjonsgebyr	374 555	370 847
Vann- og avløpsgebyr	240 803	226 156
Sum kommunal avgifter	855 632	822 663

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	14 000	26 499
Brannalarm	6 997	3 022
Containerleie/-tømming	57 578	52 338
Driftsmateriell	2 832	6 507
Kabel-tv/internett	506 076	489 054
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 161	103
Matteleie	21 385	30 563
Møbler og utstyr til fellesrom	0	1 993
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	12 614	4 539
Renholdsmidler	58	414
Skadedyrutryddelse	46 653	44 017
Snøbrøyting og strøing	45 674	43 072
Trappevask/renhold	125 880	142 113
Verktøy og redskaper	3 457	4 800
Sum andre driftskostnader eiendom	853 365	849 033

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Andre kontingenter	600	600
Bilgodtgjørelse ikke trekkpliktig	1 522	2 316
Bilgodtgjørelse trekkpliktig	193	293
Drivstoff	2 914	3 200
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	25 859	24 976
Ikke fradragsberettigede gaver	715	1 859
IT kostnader	5 895	4 931
Kontorrekvisita	0	1 045
Mobiltelefon	4 437	6 577
Porto	4 705	3 046
Sum driftskostnader administrasjon	46 838	48 842

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	3 596	12 693
Annet rep. og vedlikehold	15 438	40 225
Brannvernustyr	68 678	1 455 897
Egenandel forsikring	20 000	10 000
Elektriķerarbeid	0	16 705
Garasjeport/inngangsdører	7 260	3 114
Gartnerarbeid - grøntanlegg	7 873	8 047
Glassarbeid	7 149	0
Porttelefon	11 821	16 731
Rørleggerarbeid	73 998	199 898
Sports-/lekeplasser	0	13 775
Varmeanlegg	85 406	50 362
Vaskerianlegg	17 157	11 845
Vedlikehold og rep. bygning	0	73 631
Veier og parkeringsplasser	71 388	67 194
Sum reparasjoner og vedlikehold	389 761	1 980 116

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	7 009	606
Bank og kortgebyr	16 492	15 461
Egeneid leilighet - felleskostnader	12 816	12 816
Kostnader fellesarrangementer	8 770	1 637
Kostnader gen.fors/årsmøter	13 399	6 635
Møtekostnad for styret	2 048	695
Øre-/kroneavrunding	0	-40
Sum andre kostnader	60 535	37 810

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	33 162	34 079
Nordea renteinntekter av bankinnskudd	3 959	274
Renter kundefordringer	2 982	827
Sum finansinntekter	40 103	35 180

Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	3 363	0
Handelsbanken rentekostnader lån 13058	348 306	286 160
Sum finanskostnader	351 669	286 160

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Avregning fjernvarme oppvarming 2021	0	240 193
Til avregning fjernvarme oppvarming 2022	1 178 621	0
Kundefordringer	-422 817	-131 691
Kunderestanse	526 635	152 909
Kundefordringer	1 282 440	261 411
Andre periodiseringer	33 872	33 872
Depositum Circle K Kort	15 000	15 000
Periodisering forsikring	87 655	79 804
Periodisering kabel TV	124 083	514 599
Andre kortsiktige fordringer	260 610	643 274
Sum kortsiktige fordringer	1 543 050	904 685

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Nordea bankinnskudd 19353	439 896	242 417
Nordea bankinnskudd for skattetrekk	28 141	22 069
Styret-kontantkasse	5 538	14 998
Sum kontanter og bankinnskudd	473 575	279 485

Note 17 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-9 847 174	-9 847 174
Sum egenkapital 01.01	-9 847 174	-9 847 174
Årets resultat	1 139 048	0
Sum egenkapital 31.12	-8 708 126	-9 847 174

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 18 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Handelsbanken lån 13058	8 278 386	9 354 158
Sum langsiktig gjeld	8 278 386	9 354 158

Långiver er Handelsbanken. Gjelden er ikke pantsikret. Lånet løper til 01.08.2029.

Kr. 2 364 875, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rentesats pr. 23.01.2023 er 5,59% p.a. og lånet betales over 12 terminer i året.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	320 127	417 234
Til avregning fjernvarme oppvarming 2022	1 163 270	0
Fagforeningstrekk	-868	0
Forskuddstrekk	28 035	21 963
Påløpt aga av ferielønn	7 698	7 424
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 575	14 549
Skyldige feriepenger	54 594	52 652
Sum annen kortsiktig gjeld	1 590 432	513 822

Verification

Transaction 09222115557493969738

Document

2022 Årsoppgjørssrapport - Med noter

Main document

8 pages

Initiated on 2023-06-01 19:59:12 CEST (+0200) by Karen

Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2023-06-04 08:11:35 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

Obos BBL

karen.mellbye@obos.no

Signing parties

Ivar Tollefsrud (IT)

ivtollef@online.no

Signed 2023-06-01 20:13:50 CEST (+0200)

Gøril Ryvoll (GR)

gryvoll@yahoo.no

Signed 2023-06-04 08:11:35 CEST (+0200)

Connie Østby Grøndahl (CØG)

connie.grondahl@hotmail.com

Signed 2023-06-02 16:26:24 CEST (+0200)

Marta Johanne Hove (MJH)

mjhove@hotmail.com

Signed 2023-06-02 07:06:29 CEST (+0200)

Kristin Greaker (KG)

kgre@hotmail.no

Signed 2023-06-02 07:18:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lunden 7-17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lunden 7-17.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-06-05 11:17:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CEH7M-4MXEN-ZCA1B-XQUEZ-OGK8Q-W80XM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... – 20....., og gir med dette
..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

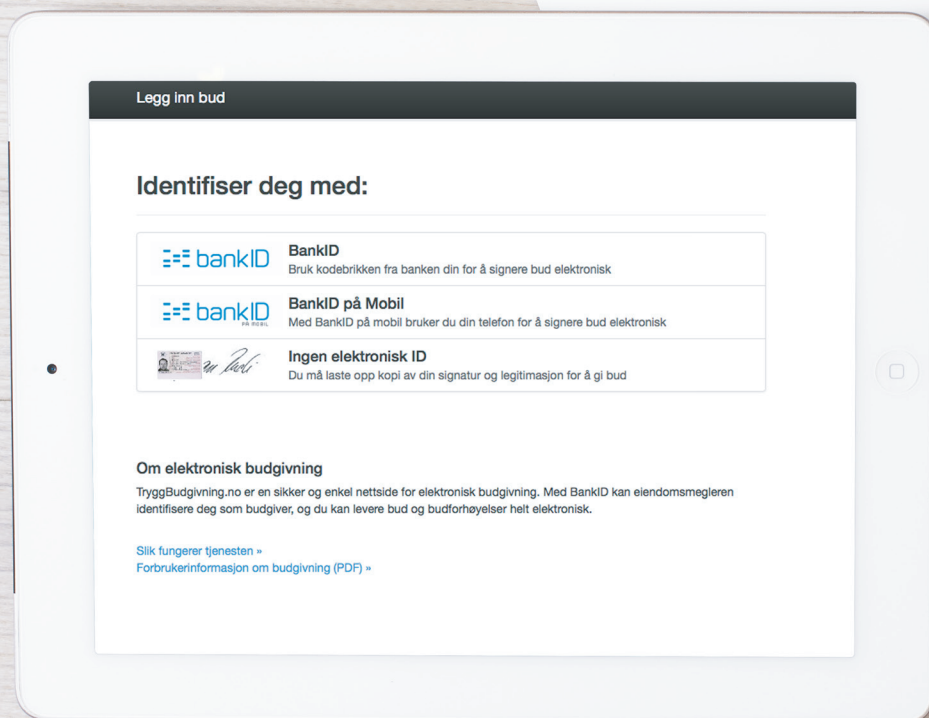
Underskrift

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004575/twftfyicrn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no