Lunden 7B, 0598 OSLO



PROPR.NO

Selger
Fredrik Solbu Jullumstrø
47644938

Prisantydning
4 390 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 88 Bnr. 269 Snr. 11

Nyrenovert (2026) lekker 3-roms | Sydvendt og solrik balkong | 2 soverom | Fyring/vv inkl. | Parkering* | Markanært |

PRISANTYDNING
kr 4 390 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 310 339 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 41 617 kr

TOTALPRIS
kr 4 431 617 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 915 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
50kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
55kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
50kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
9kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1964



Det er åpen stue/kjøkkenløsning i Lunden 7b. Leiligheten er luftig og lys.



Det er solrikt og god plass på balkongen. Den er 9 kvm.



Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her kan man lage mat samtidig som man holder praten gående med gjestene.



Her kan man sole seg eller slappe av og nyte roen.



Det er lagt nytt terrassebord på balkongen.



Her er det hyggelig å sitte også på kveldene.



Kjøkkenet er fra Epoq og er helt nytt. Det er god arbeidsbenk med store skuffer, som har plass til alt av kopper, kar, bestikk og varer.



Hovedsoverommet er stort og har plass til både klesskap og en romslig dobbeltseng.



Her sover man godt.



Soverom nummer to kan brukes til barnerom, kontor eller vanlig soverom.



Badet er flislagt fra 2011 og har elektrisk gulvvarme.



Det er opplegg for vaskemaskin for de som ønsker det.



Også dette soverommet har god størrelse.



Entreen er stor og luftig. Her er det plass til både sko, klær og noe fint på veggene.

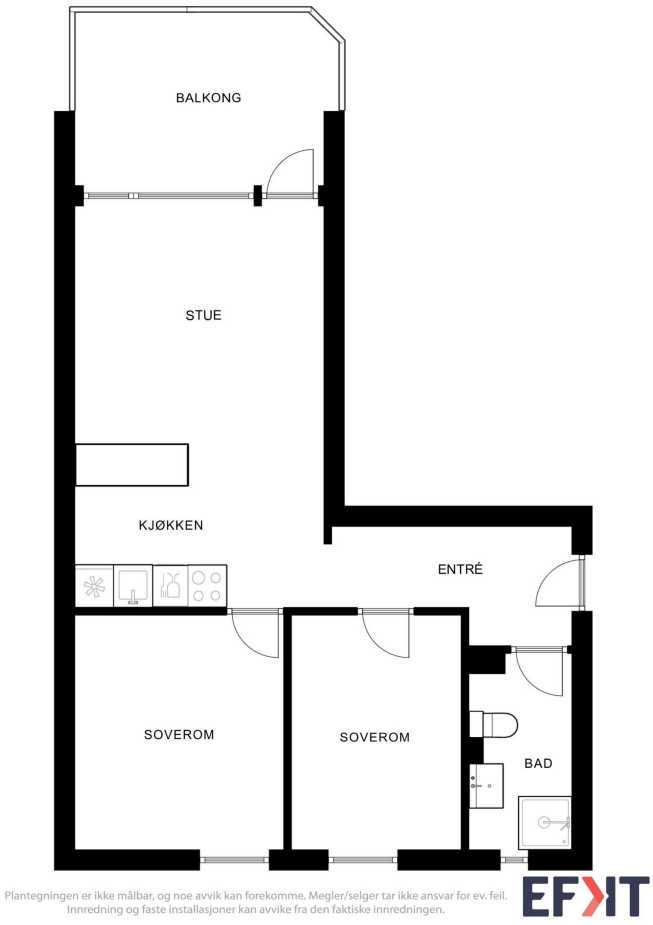




Leiligheten ligger i en høy andreetasje. Solen stråler mot balkongene store deler av dagen.



Det er mulig å leie parkeringsplass i sameiet.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Nyrenovert treroms leilighet i rolig nabolag. Leiligheten har en moderne stil, med gode solforhold på balkongen. Godt med lysinnslipp fra store vindusflater.

Det er åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, entré og to soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med plass til både sofagruppe og grill. Det medfølger også to boder.

Få minutter til både marka, kollektivtransport, dagligvarebutikker og skole/barnehage. I Lunden 7b bor du tilbaketrukket og i flotte omgivelser.

Her er det rask overtakelse og du kan flytte rett inn.

Høydepunkter:

*Nytt kjøkken i 2026 med komfyrvakt og vannlås
*Oppgradert elektrisk anlegg
*Nytt gulv i lys laminat i hele leiligheten
*Nye gulvlister, karmer og veggoverflater i alle rom
* Sydvendt og solrik balkong på 9 m²

Verdt å merke seg:

*Flytt rett inn
*Rask overtakelse
* *Mulighet for garasjeleie, leie av parkering utendørs. Ellers gateparkering for 1 kroner.*
*Kort vei til T-bane og buss
*Ligger rett ved marka
*Sykkelbod
*To boder
*Felles vaskeri for de som ønsker
*Barnevennlig
*Stille og rolig område
*Varmtvann/fyring (A-konto) inkludert i felleskostnadene
*Lav fellesgjeld
*Muligheter for utleie
*Dyrehold er tillatt

Beliggenhet

Lunden er et rolig og familievennlig nabolag, omringet av eneboliger, rekkehus og lekeplasser. Det er flere grøntområder og parker i umiddelbar nærhet, og er ideelt for turer og lek. Det er flere skoler og barnehager i nærheten, samt butikker og kafeer. Offentlig transport er tilgjengelig med buss og t-bane, og det er enkelt å komme seg til sentrum av byen.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning på de angitte datoene, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Det er ingen forkjøpsrett på denne leiligheten.

Omkostninger

4 390 000 kr (Prisantydning)
41 617 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 431 617 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
110 770 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

123 360 kr (Omkostninger totalt)

---

4 554 977 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lunden 7 B, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 269, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1563 **Eiendomsverdi ref nr:** XM9158

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand på leiligheten. Nyrenovert leilighet.
Eldre vinduer og balkongdør.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

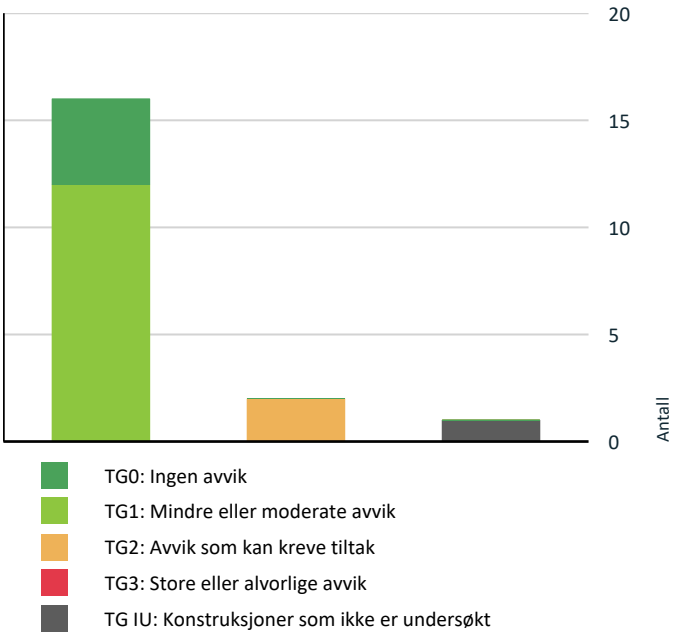
Flyttet kjøkken til stue og laget åpen kjøkkenløsning. Omgjort leiligheten fra en to-roms til en tre-roms leilighet.
av 4 x LED spott entre med dimmer.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Standard
Meget god/ god standard.

Vedlikehold
Meget godt / godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2026	Renovert leilighet.

Sameiet består av 121 seksjoner. Bygget består av 4.etasjer samt kjeller og loft. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Valmet takkonstruksjon med takstein. Teglfasader. Panelte fasader mot balkong. Fjernvarme. Isolerglassvinduer. Balkong. Automatsikringer. Entredør i lyd - og brannklassifisert utførelse. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer og balkongdør er fra byggeår. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• På sikt må det påregnes utskifting av vinduer. Dette er normalt sameiets ansvar å få planlagt og gjennomført.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Overbygget balkong, 9 m2. Nye terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Bygning generelt

Beskrivelse

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Nye laminatgulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Nye malte veggflater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt armert betongdekke.

Radon

Beskrivelse
Ingen radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern. https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Nye dører med slette fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2010. Badene er rehabilitert i sameiets regi.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet, men badene er rehabilitert i sameiet regi som forutsettes å ha tilfredsstillende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

25 mm

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Formstøpt servant med laminat underskap. Ett-greps kran med dusjslange. Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Dusj direkte på gulv. Veggmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Speil og lys. Laminat høyskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilator med kullfilter. Integrert ovn, oppvaskmaskin, Skap for kjøl/frys (kjøl/ frys følger ikke med) og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil. Åpen barløsning mot stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, er ukjent.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler. Sentralt brannvarslingsanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern. https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

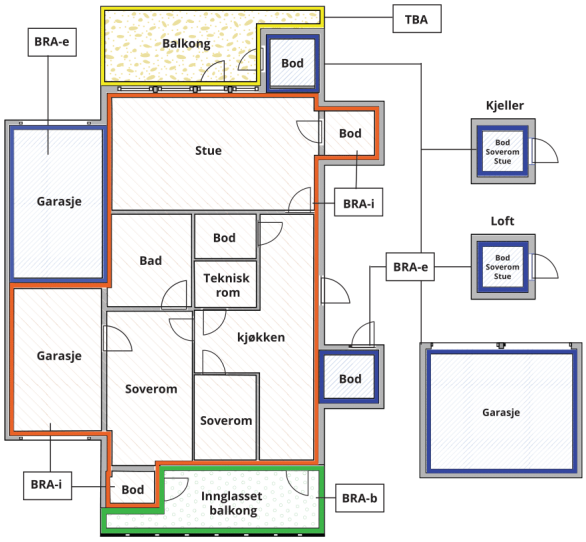
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50	6		56	9
SUM	**50**	**6**			**9**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.35 m. Takhøyde i stue: +- 2.44 m. Balkong: 9 m2. Kjellerbod 2 m2. Loftsbod 4 m2. (Gulvareal 7 m2)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Flyttet kjøkken til stue og laget åpen kjøkkenløsning. Omgjort leiligheten fra en to-roms til en tre-roms leilighet.
av 4 x LED spott entre med dimmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fra egenerklæring: Alle overflater, bortsett fra bad (2011), er nye i 2026.Taket i gangen er senket og satt inn spotter. På balkongen er det lagt terrassebord. På det tidligere kjøkkenet (det som nå er barnesoverom) var det fukt i murveggen grunnet lekkasje fra toalettet i etasjen over. Fuktskadene er utbedret og veggen er helt tørr igjen. Arbeidet ble utført av sameiets forsikring og det var Kaph Entreprenør som stod for arbeidet. El arbeider: Mont av nye sikringskurser for platetopp,stekeovn og oppvaskmaskin,mont av div stikk kjøkken,mont
av 4 x LED spott entre med dimmer.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Fredrik Solbu Jullumstrø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	269		11	16920.1 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse
Lunden 7 B

Hjemmelshaver
Jullumstrø Fredrik Solbu, Akselsen Inger Karine

Eierandel
8 / 1086

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Barnevennlig beliggenhet på Brobekk/Bjerke med store grøntområder, tur og friområder. Gode solforhold for leiligheten og sydvendt balkong fra 2. etasje. 5-10 minutters gange til skoler, barnehager, Linderud senter med forretninger og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon med buss og t-bane (Vollebekk T-bane). 5 minutter med bil til Lillomarka med lysløyper, slalombakke og badeplasser.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen. Se ellers årsmelding med regnskap for mer utfyllende opplysninger om sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA.	72060210			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	18.09.2026	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

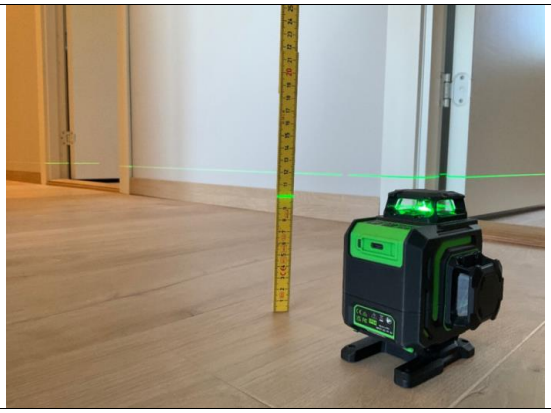
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



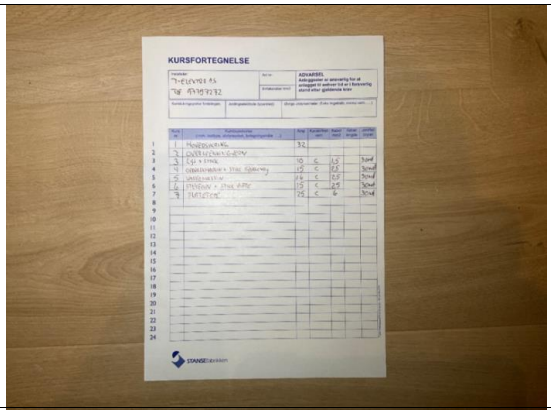
Nivellering og kontroll av retthet på gulvene.



Mangler forsert avtrekk på kjøkken.



Sikingsskap.



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sprekk i flis inne i skap på bad.



Kontroll av sluk.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO



Kontroll av fall på gulv på bad.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjssonen.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjssonen.



Loftsbod.



Kjellerbod.



Rørskap bad.

Egenerklæring

Lunden 7B, 0598 OSLO

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lunden 7B	Lunden 7B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15. mai 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jullumstrø, Fredrik Solbu

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er sprekk i en flis på veggen inne i servantskapet. Sprekken er limt igjen og vil ikke ha noe påvirkning for bruken av badet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

el arbeider Lunden 7 B-flytting av kjøkken,mont av nye sikringskurser for platetopp,stekeovn og oppvaskmaskin,mont av div stikk kjøkken,mont av 4 x LED spott entre med dimmer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

T-ELEKTRO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utført arbeid omfatter fremføring av vann- og avløpsrør til nytt kjøkken, inkludert nødvendig kapping og føring av rør bak vegg. Arbeidet inkluderer også montering og tilkobling av Waterguard, kjøkkenkran og kjøkkenvannlås, samt funksjonstest. Alt nødvendig materiell er inkludert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dema rørservice og sanitær

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten er gjort om fra en toroms til en treroms. Kjøkkenet er flyttet slik at man får to soverom.

Alle overflater, bortsett fra bad (2011), er nye i 2026.

Taket i gangen er senket og satt inn spotter. På balkongen er det lagt terrassebord.

På det tidligere kjøkkenet (det som nå er barnesoverom) var det fukt i murveggen grunnet lekkasje fra toalettet i etasjen over. Fuktskadene er utbedret og veggen er helt tørr igjen. Arbeidet ble utført av sameiets forsikring og det var Kaph Entreprenør som stod for arbeidet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42544184

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fredrik Solbu Jullumstrø	**2026-09-16**

Identification

Fredrik Solbu Jullumstrø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Husordensregler Sameiet Lunden 7-17; vedtatt på årsmøte 08.04.1999, med endringer 04.04.2005, 03.04.2006, 28.04.2014, 24.04.2017

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 hensettes i fellesrommene uten avtale med vaktmester (unntatt sykler, sportsutstyr og barnevogner), vil bli fjernet av styret/vaktmester for eiers regning. Klær/sko skal ikke hensettes 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. Søppel 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 kullfyrt 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 parabolantenner 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 hensettes på gårdsplass 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.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lunden 7-17

Møtedato: 30.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Thon Hotel Linne

Til stede: 23 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av Ivar Tollefsrud.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karen Mellbye foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitne ble Marta Johanne Hove og Udayachandrika Thayaparan foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. Overdragelse av eie-, drift- og vedlikeholdsansvar for garasjebygningene

Forslag til vedtak:
Sameiet overtar samtlige eierrettigheter, drift- og vedlikeholdsansvar for sameiets 45 garasjeplasser iht. vedtak fra garasjelagets årsmøte, datert 29. juni 2023.
Vedtak: Godkjent

---

6. Forslag til ny organisering av sameiets parkeringsplasser

Forslag til vedtak:
Sameiet organiserer drift og bruk av garasjeplassene som utleie
Vedtak: Godkjent

---

7. Forslag til felles låneopptak i Sameiet

Forslag til vedtak:
Sameiet v/styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1,5 MNOK.
Vedtak: Godkjent med 9 stemmer i mot

---

8. Forslag til tilføyelser i vedtektene og endring av husordensregler

A) De foreslåtte vedtektsendringene godkjennes
B) De foreslåtte vedtektsendringene godkjennes
C) De foreslåtte endringene i husordensreglene godkjennes

Benkeforslag om endring av ordensreglene:
Til tredje avsitt i § 1 tilføyes følgende presisering:
Elbil-lader må monteres av autorisert personell.

Endelig avsnitt blir:

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader. Elbillader må i alle tilfeller monteres av autorisert personell.

Vedtak: Godkjent

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lunden 7-17

Organisasjonsnummer: 983528619
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Thon hotel Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristine Teigland og Bjørn Olav Utgård foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 569

Styrets innstilling
KPI-justert fra i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 569,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling til nytt styret er som følger:

Som styreleder: Ivar Tollefsrud

Som styremedlemmer:
Gøril Ryvoll, Marta Hove, Hanne Kristine Teigland og Rami Andre Dyrdal

Som varamedlem:
Nina Skjørtvedt

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ivar Tollefsrud

Følgende stilte til valg:
Ivar Tollefsrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Rami Andre Dyrdal
Gøril Ryvoll
Hanne Kristine Teigland
Bjørn Olav Utgård

Følgende stilte til valg:
Rami Andre Dyrdal
Marta Hove

Germjan Kamal Mohammad
Mats Molander
Stian Staurung Orlien
Gøril Ryvoll
Hanne Kristine Teigland
Bjørn Olav Utgård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marta Hove
Nina Skjørtvedt

Følgende stilte til valg:
Velges under møte 1
Marta Hove
Nina Skjørtvedt

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
Endret av ekstraordinært årsmøte 30.04.2024

§ 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: I 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, her inkludert garasjeanlegg og uteparkeringsplasser.

Det vises til de til enhver tid gjeldende husordensregler og ordensregler for bruk av garasjeplass.

§ 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, jfr 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 tvangsfullbyrdelsesloven, jfr 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 framtredende 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 til sammen 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 en 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 besluttes 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 pre-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.

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER
Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser, inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass beliggende på Sameiets fellesareal, som leies ut til seksjonseierne eller beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er en måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned.
Styret har rett til å si opp leieavtalen ved saklig grunn.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes at styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene.
Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruket en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplass opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

Seksjonseierne i Sameiet Lunden 7-17

24. april 2024

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET LUNDEN 7-17

Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lunden 7-17.

Sted: **Thon Hotell Linne, Statsråd Mathiesens vei 12, 0598 Oslo**
Dato: **Tirsdag, 30. april 2024**
Kl.: **18.00**

Dersom du ikke kan møte selv, kan du gi noen en fullmakt til å møte på dine vegne. Fullmakten må være skriftlig og datert, angi seksjonseiers navn og navn på fullmektigen og være signert av seksjonseier. Fullmakten legges frem ved møtets begynnelse. Vennligst benytt vedlagte registreringsblankett.

På ekstraordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1) **Valg av møteleder**

2) **Registrering av oppmøte**

3) **Valg av protokollfører**

4) **Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen**

5) **Godkjenning av innkallingen og agendaen**

[Styret gjør seksjonseierne oppmerksomme på eierseksjonslovens frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte er senest 3 dager.]

6) **Overdragelse av eie-, drift- og vedlikeholdsansvar for garasjebygningene**

Den 29. juni 2023 ble driften av det tidligere garasjelaget, Lunden Garasjelag A/L (tidligere org.nr.: 979 234 368), vedtatt overdratt til sameiet på garasjelagets årsmøte.

For ordens skyld formaliseres også overdragelsen ved vedtak på sameiets årsmøte. Det fremmes forslag tilfølgende vedtak:

«Sameiet overtar samtlige eierrettigheter, drift- og vedlikeholdsansvar for sameiets 45 garasjeplasser iht. vedtak fra garasjelagets årsmøte, datert 29. juni 2023.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

7) Forslag til ny organisering av sameiets parkeringsplasser

Etter samarbeid med OBOS og sameiets styre har Brækhus Advokatfirma v/ adv. Karoline Zeiner og adv. Amna Mrzic utarbeidet en anbefaling til en ny organisasjonsmodell.

Det anbefales at sameiet organiserer garasjeplassene som utleie.

Den anbefalte organiseringen innebærer at seksjonseierne med rett til garasjeplass tildeles en leierett til en garasje mot en månedlig leiesum. De seksjonseierne som allerede i dag har en garasjeplass, vil tildeles en leierett til den respektive garasjeplassen. Leieretten vil vedtektsfestes og sameiet v/styret vil inngå leiekontrakter med de som har garasjeplass i dag.

Det fremmes forslag til følgende vedtak:

«Sameiet organiserer drift og bruk av garasjeplassene som utleie.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

8) Forslag til felles låneopptak i Sameiet

For at Sameiet skal få gjennomført ny organisering av garasjeplassene iht. punkt 7, må sameiet tilbakebetale innskuddene som tidligere ble innbetalt av seksjonseierne med rett til garasjeplass. Tilbakebetalingen av innskuddene vil bli finansiert ved at Sameiet tar opp et felles lån i OBOS banken stort NOK. 1,5 millioner. Den månedlige leiesummen som seksjonseierne må betale, vil bli fastsatt basert på størrelsen på låneopptaket og dets betingelser, samt øvrige betingelser som følger av leiekontrakten.

Innskudd tilknyttet andel i tidligere garasjelag var sist fastsatt til NOK. 33.000. Beløpet som utbetales pr. garasjeplass vil følgelig være NOK 33.000, fratrukket årsleien for garasjeplass i 2024.

Det fremmes forslag til følgende vedtak:

«***Sameiet v/styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1,5 MNOK.»***

Forslaget krever et alminnelig flertall.

9) Forslag til tilføyelser i vedtektene og endring av husordensregler

Sameiets disponering av garasjeplasser/uteparkeringsplasser bør vedtektsfestet. Det foreslås således at man regulerer bruken av garasjeplassene og parkeringsplassene på uteområdet vedtektene.

Det fremmes forslag om vedtak av følgende endringer og/eller tilføyelser;

a) Vedtak om tilføyelse av § 17 i vedtektene

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass

beliggende på Sameiets fellesareal som leies ut til seksjonseierne eller beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er en måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes av styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene. Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruket en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplass opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

b) Vedtak om tilføyelser i ordlyden i vedtektenes § 5

<u>Vedtektenes § 5 lyder:</u>

«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 enhver tid gjeldende husordensregler.»

<u>Avsnittet justeres til:</u>

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

Det vises til de til enhver tid gjeldende husordensregler og ordensregler for bruk av garasjeplass.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

c) Forslag om endring av husordensregler

Forslag om å innta ordensregler som regulerer bruk av garasjeplassen. Se vedlagte forslag.

Forslag om vedtak:

«Ordensreglene endres i tråd med fremlagte.»

Vedlegg:
Forslag til nye vedtekter
Forslag om nye ordensregler

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Lunden 7-17

Vedlegg 2

REGISTRERINGSBLANKETT FOR EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET LUNDEN 7-17

DEL 1: Fylles ut av alle og leveres ved inngangen til møtelokalet:

Seksjonseiers navn (blokkbokstaver): _____

Alle seksjonseiere har rett til å delta i ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett uten fullmakt.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til det ekstraordinære årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom det årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

DEL 2: Fylles bare ut av seksjonseier som møter ved fullmektig:

Fullmektigens navn: _____

Undertegnede gir fullmektigen rett til å møte og avgi stemmer på mine vegne på det ekstraordinære årsmøtet for sameiet Lunden 7-17.

DEL 3: Signatur

_____ _____

Sted og dato Seksjonseierens signatur

Forslag til vedtektsendringer

§ 17 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Sameiet har 45 garasjeplasser og 51 uteparkeringsplasser inkludert 3 gjesteparkeringsplasser samt en kombinert motorsykkel og gjesteparkeringsplass beliggende på Sameiets fellesareal som leies ut til seksjonseierne eller leietakere/beboere av seksjonene i Sameiet iht. den til enhver tid gjeldende prioritetsliste (venteliste).

Hver enkelt seksjonseier/beboer har kun rett til å leie én garasjeplass. Dette gjelder ikke beboere som har etablert leierett til flere garasjeplasser før den 23. april 2024.

Leietiden løper til seksjonseier/beboer sier opp leieavtalen, alternativt til seksjonseierne/beboere fraflytter sameiet. Oppsigelsesfristen er én måned, beregnet fra utløpet av en kalendermåned. Styret har rett til å si opp leieavtalen ved saklig grunn.

Leien for hhv. garasjeplassene og uteparkeringsplassene fastsettes av styret årlig, og skal dekke forventet drift og vedlikehold av garasjeplassene/uteparkeringsplassene, i tillegg til eventuelt fremtidig vedlikehold, samt andel av kostnader tilknyttet forretningsfører o.l.

Alle garasjeplassene har strømmåler plassert på kortveggen av garasjebygningene. Disse blir avlest månedlig av styret i sameiet. Styret utsteder faktura for strømforbruk en gang pr. år (januar) eller når leie av garasjeplassen opphører.

Ved salg og/eller fraflytting fra Sameiet har beboer med leierett til garasje ansvar for å varsle styret i sameiet for å få lest av strømmåler tilknyttet garasjene senest to dager før fraflytting.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I SAMEIET LUNDEN 7-17

§ 1

Garasjene skal brukes til formålet garasje.

Seksjonseier/beboer («leietaker») med leierett til garasje, plikter å benytte kun tildelte garasjeplass.

Garasjene må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne og leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det må ikke utføres arbeider som påvirker eller berører de andre seksjonseierne med bruksrett til garasje.

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader.

Leietaker plikter å holde garasjen i orden, og er ansvarlig og erstatningspliktige for all skade som skyldes leietaker selv, eller andre som leietaker har gitt adgang til garasjen eller eiendommen for øvrig.

§ 2

Større reparasjoner i eller utenfor garasjene er ikke tillatt. Sveising og bruk av åpen ild må ikke forekomme. Skader på, eller verdireduksjon av egen eller øvrige garasjeplasser medfører erstatningsplikt for skadevolderen.

§ 3

Leietaker som ikke har godkjent elektrisk anlegg i sin garasje kan bli holdt ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade.

§ 4

Bygningsmessige endringer som har innvirkning på tilstøtende garasjeplasser, må godkjennes av styret.

§5

Garasjen skal kun benyttes av leietaker, og fremleie av garasjeplassen er ikke tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5076
SAMEIET LUNDEN 7-17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 7-17

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsråd Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LUNDEN 7-17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Strømme Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5076 Årsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 5076 Sameiet Lunden 7-17.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 212 615 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Tollefsrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Olav Utgård
- Gøril Ryvoll
- Hanne Kristine Teigland
- Rami Andre Dyrdal
- Runar Hunhålvatn Tøn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Tollefsrud	Lunden 11 A
Nestleder	Gøril Ryvoll	Lunden 11 B
Styremedlem	Hanne Kristine Teigland	Lunden 9 B
Styremedlem	Bjørn Olav Utgård	Lunden 15 A
Styremedlem	Rami André Dyrdal	Lunden 17 B
Varamedlem	Runar Hunhålvatn Tøn	Lunden 15 B
Varamedlem	Nina Skjørtvedt	Lunden 7 A

Kontaktinformasjon Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@lunden7-17.no. Se Sameiet Lunden 7-17s hjemmeside på https://vibbo.no/lunden-7-17 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 7-17
Sameiet består av 122 seksjoner.
Sameiet Lunden 7-17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983528619, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 88/269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lunden 7-17 har 1 ansatt (vaktmester). Sameiet er registrert som mottaker av EHF-faktura.
Taushetserklæring er signert av ansatt og styremedlemmer.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO.

Styremøter
Styret har avholdt 11 styremøter siden årsmøtet i 2025.

El-billading/Parkering
Kontrakt ble inngått med Kvikk Installasjon (KI) den 31. mars 2025 for infrastruktur til 92 ladere.
Enua-ladere ble valgt etter tilbud fra KI, og Laddel valgt som til å drifte ladestasjonene.
3 nye el-tavler ble installert (blokkene 7, 11 og 15).
Det er klargjort for montering av elbil-ladere på 47 uteparkeringsplasser og 45 garasjeplasser. Laderne bestilles privat fra KI, og de er kjøpers eiendom.
Pr. dags dato er det ingen ledige uteparkeringsplasser – 5 ledige garasjeplasser.

Klager og andre henvendelser
Styret har mottatt 2 skriftlige klager i tillegg til muntlige henvendelser. Disse har i hovedsak bestått i brudd på husordensreglene vedr. oppussing og sammenkomster.
Vi ønsker å gjøre 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.
Klager som er ringt inn eller kommet skriftlig pr. e-post, 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.). Ved gjentatte brudd på husordensreglene blir skriftlige varsler sendt til eier av boligen med kopi til sameiets styre og OBOS.

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 torsdag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.
Ingen store vedlikeholdsprosjekter ble igangsatt i 2025.

Annet
Sameiet har siden 1. oktober 2025 avtalt Norgespris med vår strømleverandør.
Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent.
Tradisjonen tro kom nissen innom med godteriposer til barna!
Det ble avholdt dugnad i sameiet den 23. april 2026. 7 store kontainere ble fylt opp med avfall fra beboerne i sameiet.
Vi gjør oppmerksom på at beboere også kan levere avfall gratis på Haraldrud gjenvinningsstasjon. Sameiets tilhenger kan benyttes etter avtale med styret/vaktmester.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 72060210. Forsikringen dekker bygningene, garasjene og fellesareal.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2025 FOR SAMEIET LUNDEN 7-17

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettert, som følge av installasjonen av infrastruktur for lading i garasjen. Det har også gått mer til energi enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 014 471 og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Sameiet hadde ved 31.12 negative disponible midler. Felleskostnadene ble derfor økt 5% fra 1. januar.

I 2026 har selskapet også fått refundert kr 720 000 fra Oslo kommune for infrastrukturen, så forholdet er forbedret i løpet av våren.

Arbeidskapital
Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5%
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983528619, KLIENTNR. 5076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 963 177	6 099 530	7 034 000	7 257 007
Vaskeri		20 200	36 005	35 000	35 000
Ladeinntekter elbil		30 081	0	0	20 000
Andre inntekter	3	798 641	27 956	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 812 099**	**6 163 491**	**7 089 000**	**7 332 007**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-762 778	-750 897	-684 000	-687 500
Styrehonorar	5	-205 583	-200 569	-201 000	-205 583
Revisjonshonorar	6	-20 514	-13 899	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-203 510	-210 101	-201 000	-210 045
Konsulenthonorar		-13 284	-507 399	-73 000	-26 300
Drift og vedlikehold	7	-1 453 701	-406 904	-389 000	-484 460
Forsikringer		-479 685	-412 647	-497 000	-535 000
Kommunale avgifter	8	-1 506 528	-1 280 668	-1 446 600	-1 537 000
Garasjer		0	-1 315 600	0	-50 000
Energi/fyring	9	-573 954	-699 160	-43 824	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-714 045	-613 715	-626 000	-732 750
Andre driftskostnader	10	-387 589	-452 926	-372 000	-424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 321 172**	**-6 864 485**	**-4 554 424**	**-5 299 268**
DRIFTSRESULTAT		**1 490 927**	**-700 994**	**2 534 576**	**2 032 739**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 052	47 955	32 000	32 000
Finanskostnader	12	-528 508	-564 478	-1 427 006	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-476 456**	**-516 523**	**-1 395 006**	**-386 000**
ÅRSRESULTAT		**1 014 471**	**-1 217 517**	**1 139 570**	**1 646 739**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 217 517		
Reduksjon udekket tap:		1 014 471	0		

SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983528619, KLIENTNR. 5076

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	15 000	15 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 000**	**15 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83 101	62 879
Forskuddsbetalte kostnader		222 852	193 955
Andre kortsiktige fordringer		0	15 046
Andre obligasjoner		4 301	15 768
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 839	34 644
Sparekonto OBOS-banken		10 083	1 336
SUM OMLØPSMIDLER		**349 176**	**323 628**
SUM EIENDELER		**364 176**	**338 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 500 392	-8 514 863
SUM EGENKAPITAL		**-7 500 392**	**-8 514 863**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 482 961	7 655 331
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 482 961**	**7 655 331**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 905	147 648
Leverandørgjeld		284 172	285 516
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000)		488 707	407 518
Skyldige offentlige avgifter	16	56 423	64 728
Påløpte renter		2 361	3 012
Energiavregning	17	313 304	170 474
Annen kortsiktig gjeld	18	75 734	119 264
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 381 606**	**1 198 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**364 176**	**338 628**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo,23.04.2026
Styret i Sameiet Lunden 7-17

Ivar Tollefsrud/s/	Gøril Ryvoll/s/	Bjørn-Olav Utgård/s/
Hanne Kristine Teigland/s/	Rami Andre Dyrdal Fathi/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	5 081 436
Garasjelaget årsleie	262 305
Garasje 2	-9 130
Lån	1 559 292
Leie av parkeringsplass	69 274
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 963 177**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse adhoc	1 641
Kapitalinnkalling	786 500
Nøkler	5 500
Skilt	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**798 641**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-529 611
Påløpte feriepenger	-75 734
Fri bil, tlf etc.	-835
Fri bolig	-127 920
Naturalytelser speilkonto	127 920
Arbeidsgiveravgift	-135 057
LO/NHO-ordningen (AFP)	-12 770
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 778
O/U premie	-552
Refusjon sykepenger	9 360
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-762 778**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-205 583
SUM STYREHONORAR	**-205 583**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 514
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 514**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-104 781
Drift/vedlikehold VVS	-65 982
Drift/vedlikehold elektro	-60 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 232
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-937 964
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 854
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 862
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-110 759
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-376
Egenandel forsikring	-55 000
Kostnader dugnader	-1 704
Reparasjon og vedlikehold annet	-2 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 453 701**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 022 122
Renovasjonsgebyr	-484 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 506 528**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-133 043
Varmesentralen	-34 892
Fjernvarme	-406 020
SUM ENERGI / FYRING	**-573 954**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 990
Håndverktøy	-3 379
Diverse utstyr	-2 778
Annet driftsmateriale	-11 691
Lyspærer og sikringer	-15 936
Renhold ved firmaer	-192 350
Snørydding	-56 874
Andre driftskostnader	-15 936
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 740
Andre kontorkostnader	-4 681
Telefon, annet	-2 908
Drivstoff	-2 806
Bilgodtgjørelse	-2 143
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-224
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 465
Bank- og kortgebyr	-4 527
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-387 589**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	44 270
Renter av driftskonto i OBOS-banken	467
Renter av sparekonto i OBOS-banken	117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 197
SUM FINANSINNTEKTER	**52 052**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-104 358
Pantegjeldsrenter	-394 933
Renter på leverandørgjeld	-9 166
Renter og provisjon kassekreditt	-20 051
SUM FINANSKOSTNADER	**-528 508**

NOTE 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	15 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**15 000**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	8 271	
Nedbetalt i år	15 630	
		-1 476 099
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-6 798 028	
Nedbetalt tidligere	634 426	
Nedbetalt i år	1 156 740	
		-5 006 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 482 961**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 839
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 584
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-56 423**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 260 684
SUM INNTEKTER	**-1 260 684**

KOSTNADER

Fjernvarme	947 380
SUM KOSTNADER	**947 380**

SUM ENERGIAVREGNING	**-313 304**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-75 734
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 734**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 7-17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 7-17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H86WX-T58N4-J6X00-AG5AK-0APGF-AK20A

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 20:59:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H86WX-T58N4-J6X00-AG5AK-0APGF-AK20A

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 5076 **Selskapsnavn:** SAMEIET LUNDEN 7-17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: lunden 7b, 0598 oslo (h0201) #337976 . Vår ref.: 5076-1-011 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lunden 7-17
Organisasjonsnr:	983528619
Seksjonseier:	Jullumstrø, Fredrik Solbu
Medeier:	Akselsen, Inger Karine
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Lunden 7B, 0598 OSLO
Seksjonsnummer:	11
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: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet disponerer 45 uteplasser og 45 garasjeplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.
Sameiet har et lån på kr 8 298 028,-. Lånet ble refinansiert i 2024. Långiver er OBOS-banken.
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. Kategori for fellesksotnader øker 5% fra 01.01.26
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208347454
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	1 464 152,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208347446
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	4 185 328,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 915,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi - varme	766,00	
Lån	957,00	
Fellesutgifter	3 192,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	383,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 893,-
Annen formue:	31 248,-
Gjeld:	47 757,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208347454
Restsaldo:	10 785,57
Kapitalkostnader:	73,17
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208347446
Restsaldo:	30 831,24
Kapitalkostnader:	950,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 616,83,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

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/Ivar Tollefsrud, e-post: lunden-7-17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 269, Seksjonsnummer 11 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.09.2026 kl. 16.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.09.2026 kl. 16.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/656111-1/200 12.06.2026 10:06

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
AKSELSEN INGER KARINE
FØDT: 28.12.1990 IDEELL: 1/2
JULLUMSTRØ FREDRIK SOLBU
FØDT: 17.07.1988 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1961/15362-1/105 23.11.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

1962/5306-1/105 06.05.1962

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 5306/1962
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

1962/9395-1/105 01.08.1962

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

1962/13450-1/105 24.10.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

1965/76-1/105 05.01.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

1968/18343-2/105 26.11.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasjer
Tinglyst med dbnr 18343 - 18348/68
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 269

2026/656112-1/200 12.06.2026 10:06 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 600 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1965/990150-1/105 14.10.1965 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 88 BNR 296
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/928112-1/105 01.09.1970 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 123 BNR 849
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/66094-2/105 20.12.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/1086
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 121 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.10.2021
Marius Pedersen	202101008 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	LUNDEN 7A	Eiendom:	88/269
Tiltakshaver:	SAMEIET LUNDEN 7-17	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lunden 7A - Brannalarm

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 21.10.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET LUNDEN 7-17, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.10.2021
Marius Pedersen	202101008 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	LUNDEN 7A	Eiendom:	88/269
Tiltakshaver:	SAMEIET LUNDEN 7-17	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lunden 7A - Brannalarm

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 21.10.2021.

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

Klagefristen er tre uker

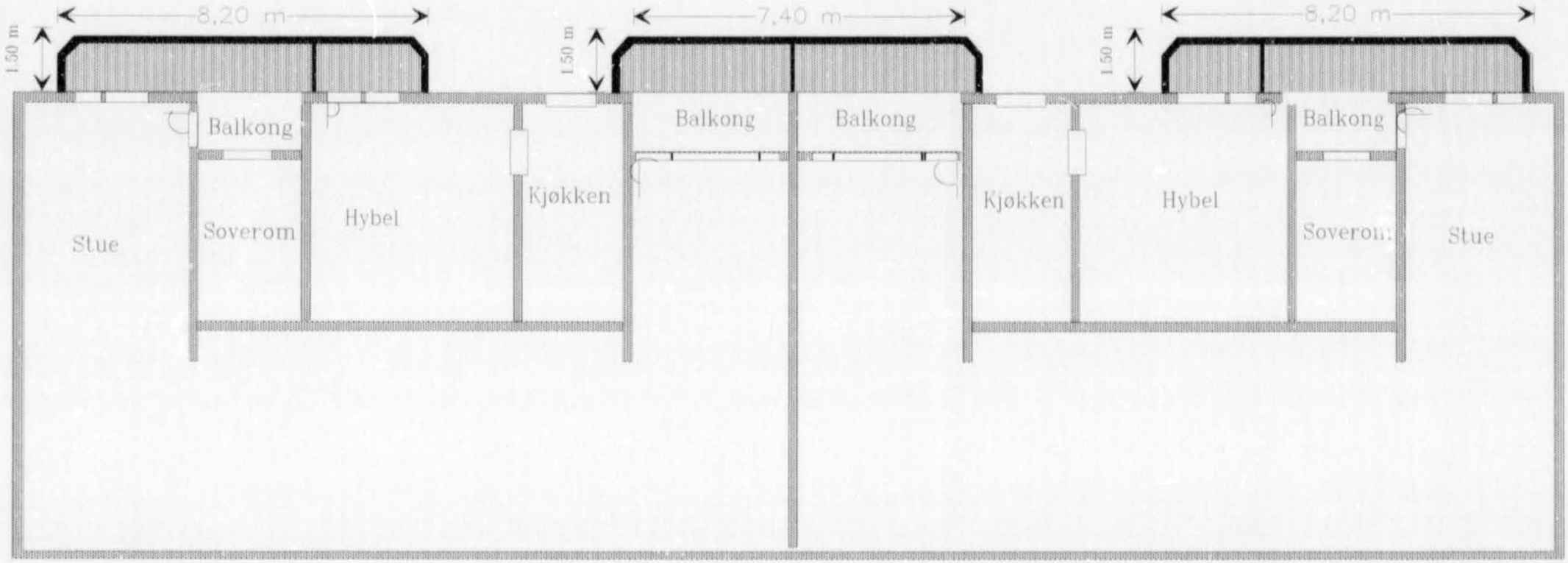
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET LUNDEN 7-17, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

MOTTATT
03. MAR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



1 – 4 etg.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

Metalfox Ltd AS	Denne tegning må ikke uten min tillatelse vises til tredjeperson eller kopieres.		
Lunden 7 mot syd.	MÅL 1 : 100	Tegnet av A. Grevsen	Dato 22-01-95
	Tegningsnummer Lunden - 7		

1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-11-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199911464 - 7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Lunden 7 A/B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272
0603 OSLO

Dato: 19.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201016601-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUNDEN 7 A OG 7 B	Eiendom:	88/269
Tiltakshaver:	Sameiet Lunden 7-17	Adresse:	Lunden 11 A, 0598 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 6272, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LUNDEN 7 A OG 7 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.08.11.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2011 av:

Lise Budde - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:

Sameiet Lunden 7-17, Lunden 11 A, 0598 OSLO, mittvalg@lions.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Lunden
Lunden 11A

0583 OSLO

Pedersen, Jan Erik
Ryggeveien 240

1580 RYGGE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950009845	96/80716

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

Arbeidssted : 088/0269 Lunden 7
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.

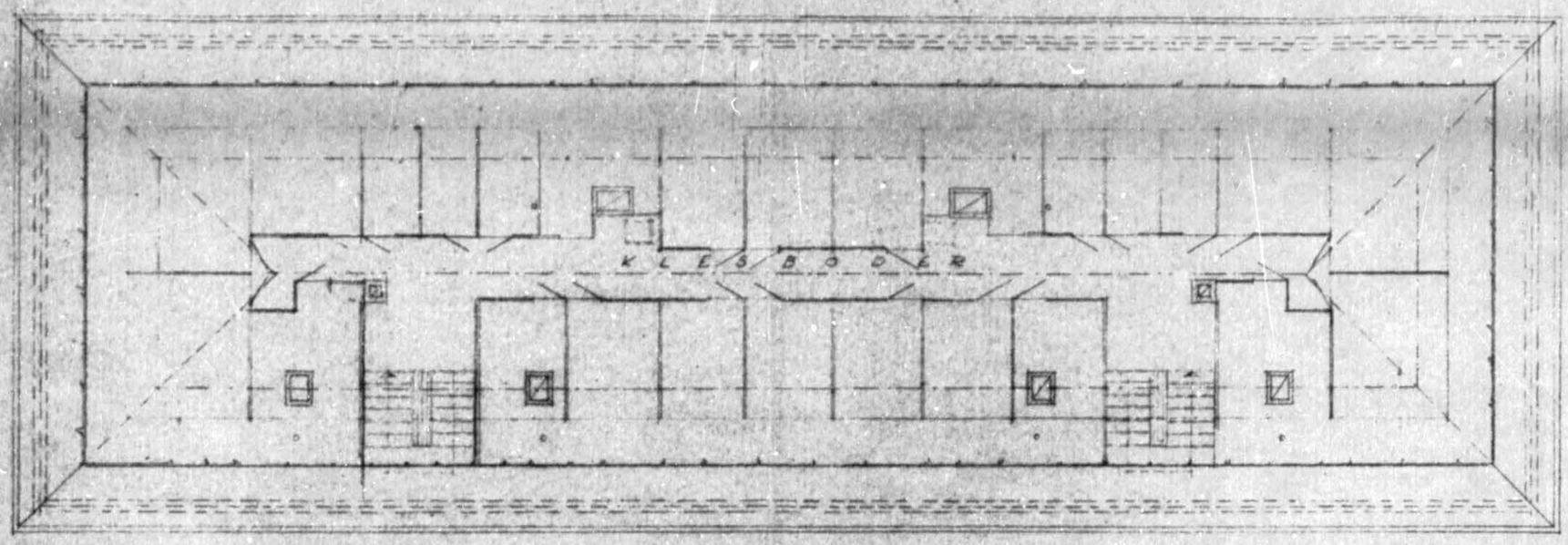
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

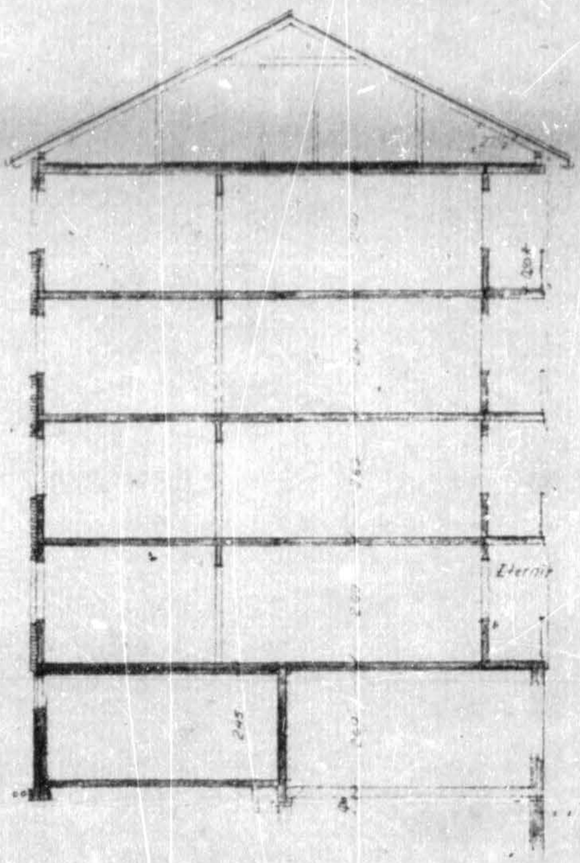
Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

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

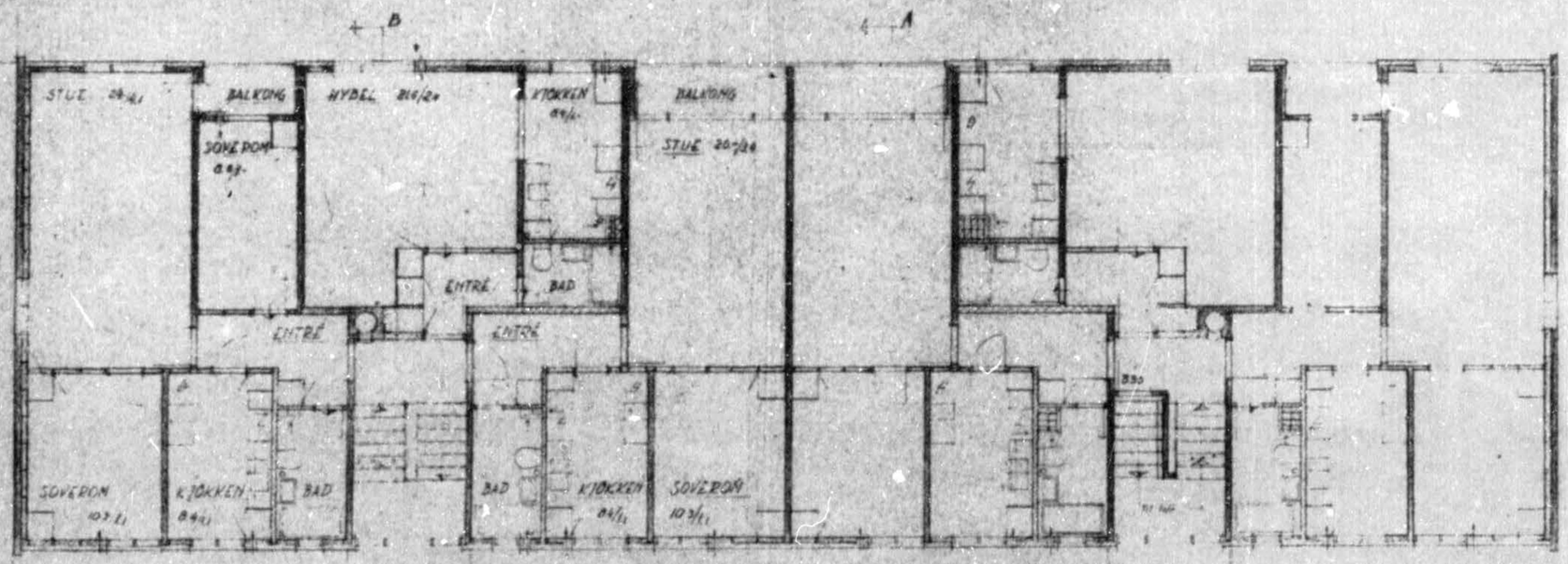
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

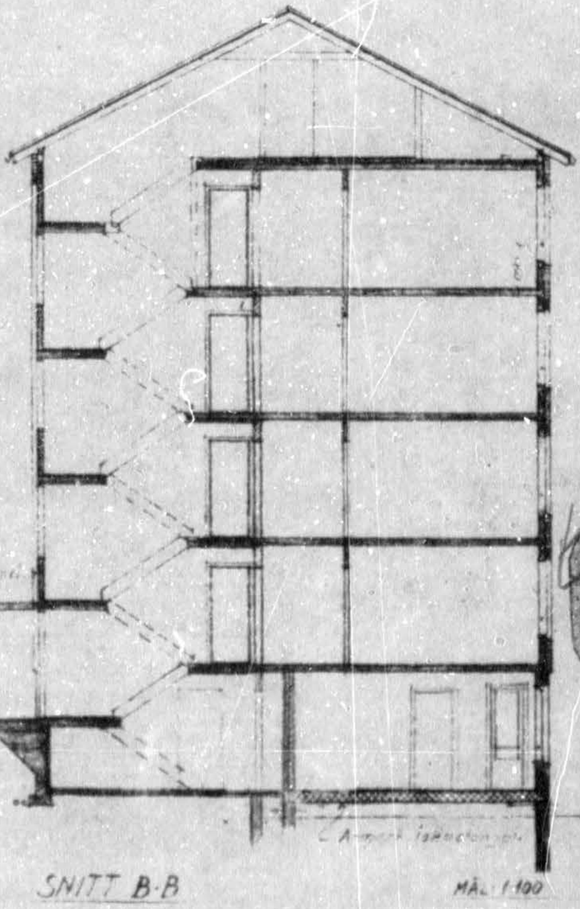


LOFT



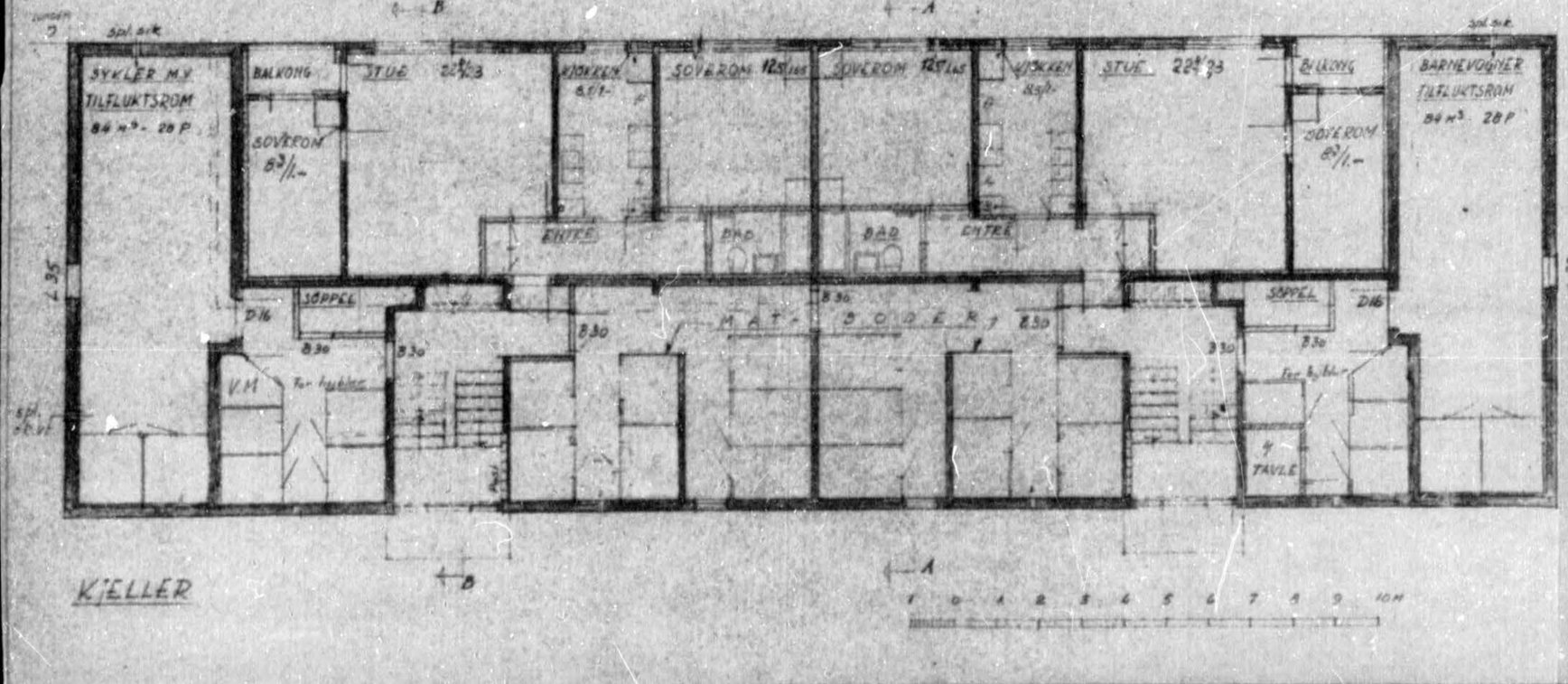
SNITT A-A





SNITT B-B

MÅL 1:100



T.NR. 704	GNR 88, BR NR 269 - 4 ET. BOLIGBLOKKER LUNDEN 7 - PLANER OG SNITT OSLO 30.6 1961. FREDRIK G. LORANGE - ARKITEKT MNAL 1. EV. 30.9 1961, 5.6.1962

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

KOPI

Oslo, den 9. feb. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 88, bnr. 269, Lunden, blokk 7.

Journalnr.
61/2238.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
13.8.1964.

Bygningens art

Byggherre
Et startende boligbyggelag v/Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Byggemelder
Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffsveien 30.

Ansvarshavende
Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 2000. R. A. 400/64. —

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539770
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 88, BNR. 269.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 88, bnr. 269.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

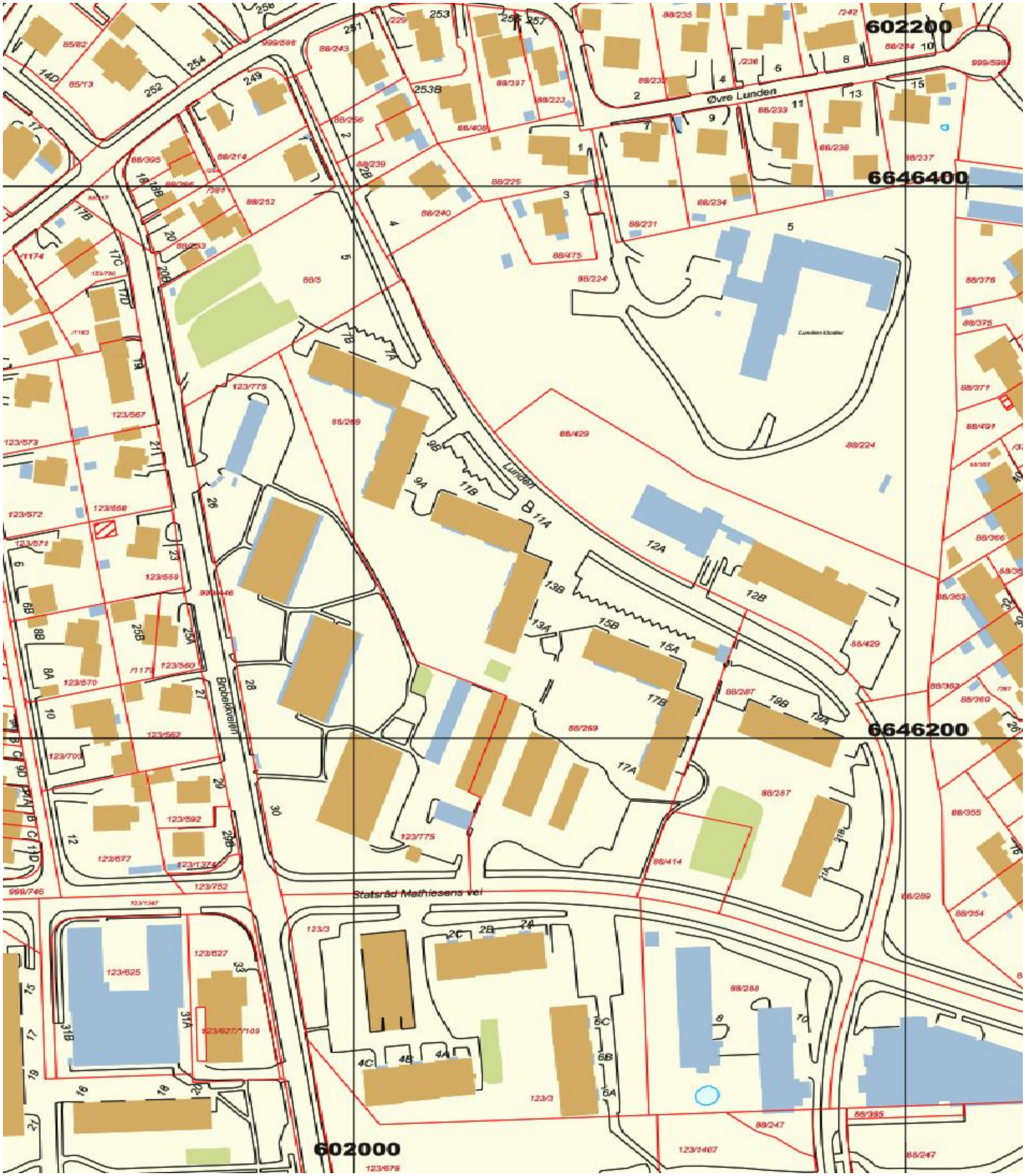
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

602000 602100

6646400 6646300 6646200 6646100

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Lekeplass
556/46

Ingen bebyggelse her
(Friområde)
64/64

Lunden kloster

Gang-sykkelvei S-2280 19.01.78

Vedt. 02.08.50

Brobekkveien

Lunden

Byggeområde for boliger
S-944 28.11.61

Byggeområde for boliger
352/67 (S-944)

Byggeområde for bolig
(Eldreboliger)
U maks 0,45
Maks 3 et. + u
S-2746 20.11.84
Se reg. best.

S-945
30.11.61

Vedt. 20.06.63 Nr.2
(S-945)

Byggeområde for bolig
S-945, 30.11.61

Byggegrense S-853, 12.9.60

S-4583,15.06.11

Statsråd Mathiesens vei

S-853
12.09.60

Byggegrense S-853 12.09.60

Bolig
S-945

S-945 30.11.61

Felt 2
Boligbebyggelse
S-5184, 30.8.23

Maks k 466,0

Maks
k 145,2*

Hotell/
overnatting
S-4809,
12.11.14
se reg.best.

Maks
k 153,2*

Byggegrense

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162982/ 86539770
Adresse: Lunden 7
Gnr/Bnr: 88/269
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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

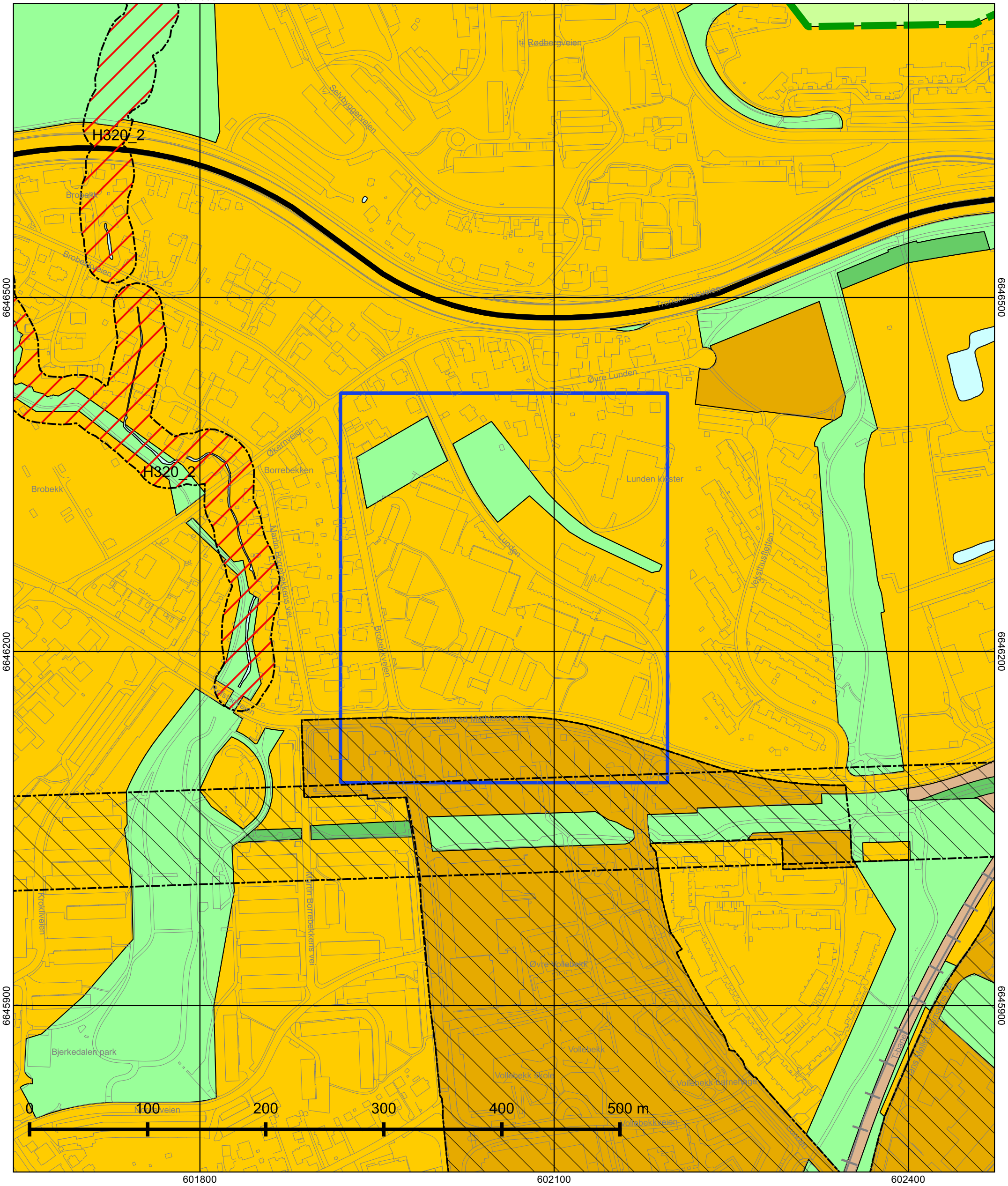
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Byggegrense
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert fotgjengerfelt

Stenging av avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162982/86539770
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.