EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250146
Addresse	Lunden 32		
Postnr.	0598	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Midtsund		
Selgers navn	Karianne Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A M
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny silikonfuge i dusjsonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Selvgjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Renovert utebod og yttervegg i det lille soverommet i regi av borettslaget pga. vannskade fra etasjene over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vannskadebesiktigelsesrapport og tilstandsrapport.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Montert 2 dobble stikk på soverom, etter at de var tatt ned etter bytte av lister, byttet dimmer på stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Detaljert faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Byttet ut gammel avtrekksvifte på kjøkken med ny.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Detaljert faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ligger hos kommunen.

Initialer selger:
A M
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget skal male fasaden, planlagt til vår/sommer 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett muselort i utebod i 2024. Satte feller og tok to mus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A M
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.05.2026

Signert av *Andreas Midtsund*

Signert av *Karianne Lund*

Initialer selger:
A M
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lunden 32
0598 OSLO
Gnr./Bnr.: 88/448
Andelsnr. : 42
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 65 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 68 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.10.2025
Referansenummer	15076371
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0146
Hjemmelshaver/selger	Andreas Midtsund/Karianne Lund
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Andreas Midtsund/Karianne Lund.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	30.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lunden 32
Postnummer/sted	0598 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	88/448
Andelsnr.	42
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2002.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Lunden 32-36, beliggende i bydel Bjerke i Oslo kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper og lekeapparater. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller med felles garasjeanlegg. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med liggende og stående trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse Ei 15 og kikkehull. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Adkomst via bakkeplan. Leiligheten består av entré, gang, bad, kjøkken, stue, bod og to soverom. Utgang fra stue til vest-vendt overbygget terrasse på ca 8 m2 og utvendig bod på ca 1 m2.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca 2 m2 på øst-vendt side, samt en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Overflater gulv	8	
Øvrige rom - Entré, gang, stue og to soverom.		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 1 etasje.		Skjevhetsmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje.	65	3		68	8
	Entré, gang, bad, kjøkken, bod, stue og to soverom.	To utvendige boder.			Markterrasse.
SUM	65	3		68	8
	Total bruksareal: 68 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 62 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM (BRA-i).

Markterrasse i 1 etasje oppmålt til 8 m2 (TBA).

Utvendige boder oppmålt til henholdsvis 1 m2 og 2 m2 (BRA-e).

Rapport

Våtrom - Baderom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med lyse himlingsplater og downlights. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil samt belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG i	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning		Servantskap har fuktskader. Servantskap må skiftes ut.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner		Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking til fuktmåling. Det ble foretatt overflatemåling med fuktindikasjonsinstrument stedvis i dusjsonen og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt mur/betong med lampepunkt. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenker. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Komfyr med steketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet		
TG i	Informasjon		Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Overflater gulv		Det registreres stedvise riper/hakk/merker i kjøkkengulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Entré, gang, stue og to soverom.

Gulvflater belagt med parkett samt laminat i entré. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalt mur/betong med lampepunkter. Slette innerdører. Garderobeskap i soverommene. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettgulv i stue og gang. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue og 10 mm i kjøkken. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberrør, jernrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran montert under oppvaskkum. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i baderom. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i entré.

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon på det elektriske anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i tre og betongkonstruksjoner utvendig tekket med liggende trekledning.

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse Ei 15 og kikkehull. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Markterrasse.

Utgang fra stue til overbygget vest-vendt markterrasse på ca 8 m2 samt utvendig bod på ca 1 m2. Gulvflate belagt med betongheller. Skillevegger av treverk. Stikkontakter montert på vegg.

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

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Takhøyder målt fra 2,14 meter i baderom til ca 2,45 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Skaderapport angående vannlekkasje fra 3 etasje er fremlagt. Datert 23.04.2024. Vannskader er utbedret.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert El-arbeider stue og soverom. Arbeidene gjelder 22.06.2021.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

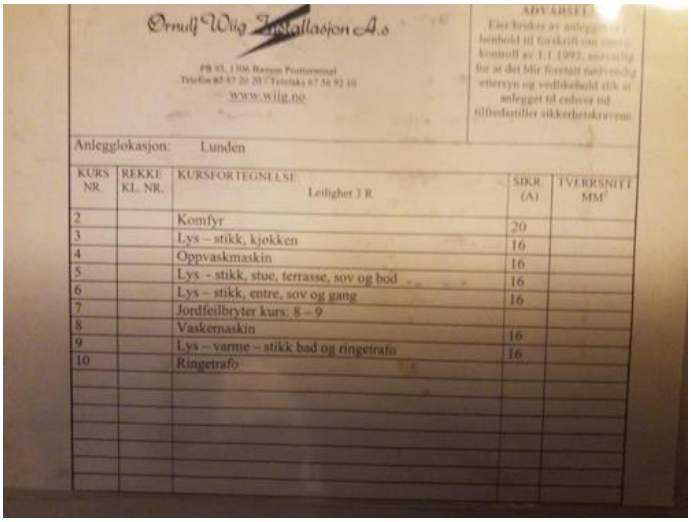
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



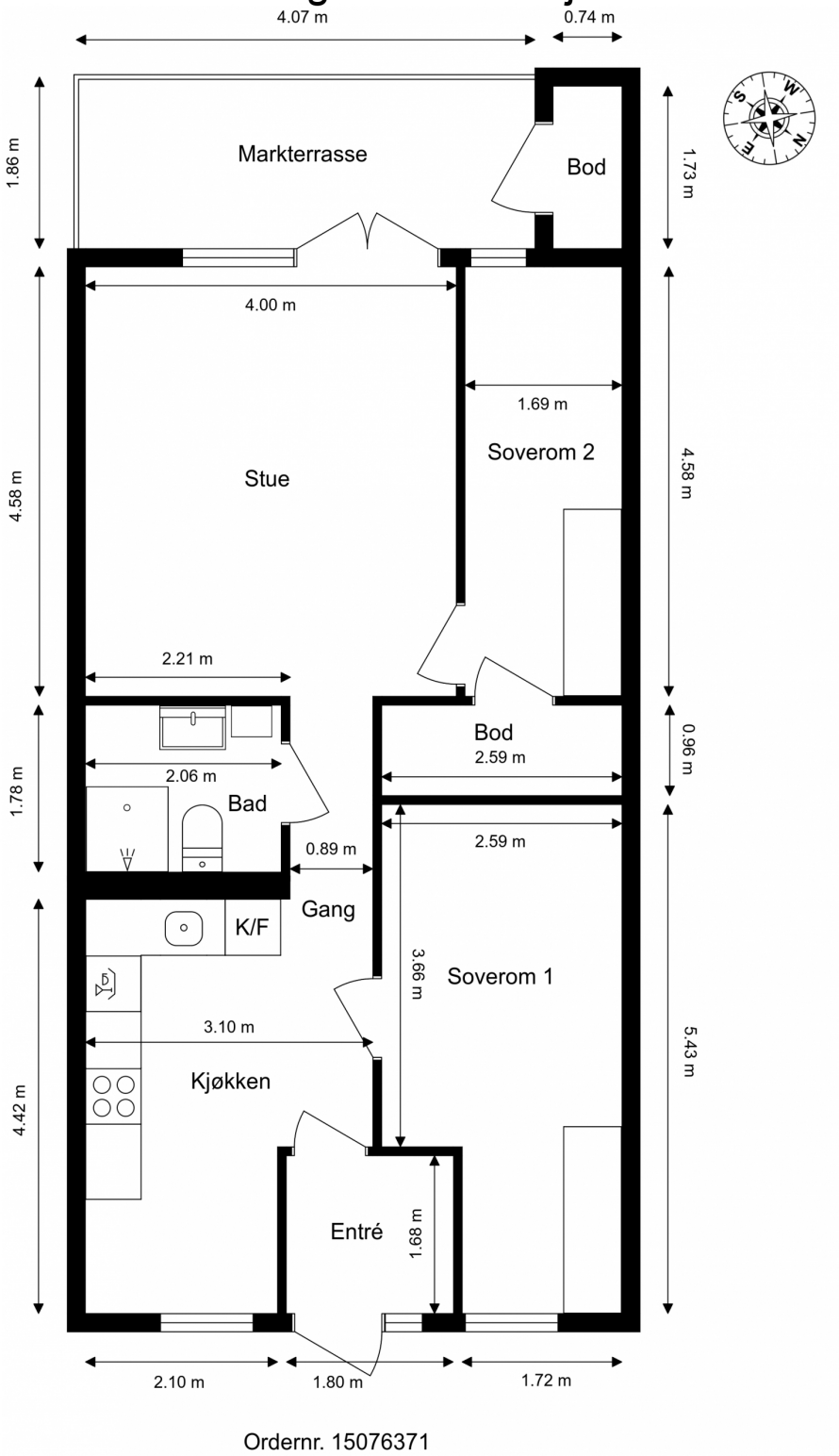
Anleggslokasjon: Lunden

KURS NR.	REKKE KL. NR.	KURSFORTEGNELSE Leilighet 3 R	SIKR. (A)	TVERRSNITT MM²
2		Komfyr	20	
3		Lys – stikk, kjøkken	16	
4		Oppvaskmaskin	16	
5		Lys - stikk, stue, terrasse, sov og bod	16	
6		Lys – stikk, entre, sov og gang	16	
7		Jordfeilbryter kurs: 8 – 9		
8		Vaskemaskin	16	
9		Lys – varme – stikk bad og ringetrafo	16	
10		Ringetrafo		

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Lunden 32, 0598 OSLO

Leilighet. - 1 etasje.



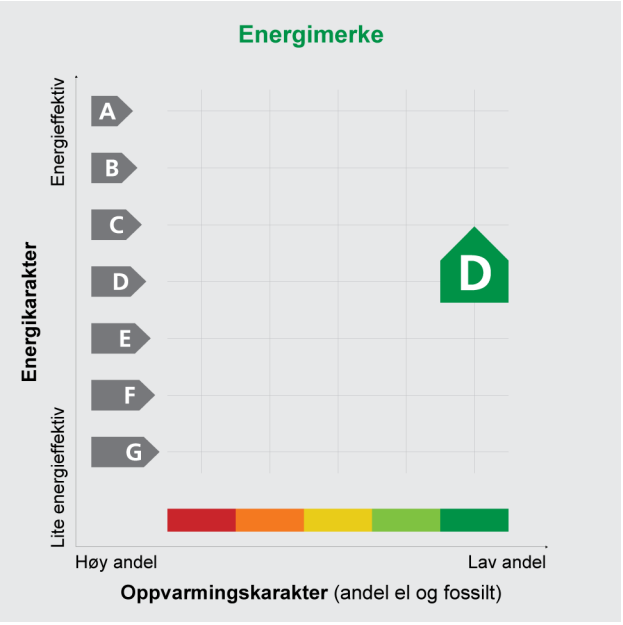
Ordernr. 15076371

Anticimex

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lunden 32
Postnr	0598
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	42 / 2102
Gnr.	88
Bnr.	448
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	2102
Merkenr.	A2017-752190
Dato	15.03.2017



Eier	Usman Naeem
Innmeldt av	Usman Naeem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lunden 32
Postnr/Sted: 0598 Oslo
Leilighetsnummer: 2102
Bolignr: 2102
Dato: 15.03.2017 23:31:02
Energimerkenummer: A2017-752190
Ansvarlig for energiattesten: Usman Naeem
Energimerking er utført av: Usman Naeem

Gnr: 88
Bnr: 448
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5386
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunhild Nibstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 7

Innføring av forbruksmåling av radiatorer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler IKKE innføring av forbruksmåling

Forslag til vedtak

Forbruksmåling av radiatorer innføres

Sak 8

Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

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

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

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

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

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

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

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

2025 Rehabilitering av heisen vår - Kone

2025 Byttet vifte i garasjen - Bryn Byggklima AS

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

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

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

2024 Utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan - Aktiva Takst AS

2024 Ekstra innbetaling nedgravd søppel - Lunden Hageby vel

2024 Montert vannmåler kaldtvann - Førland Rør

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er hovedsakelig budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 27.03.2026
Styret i Borettslaget Lunden 32/36

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6

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

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

NOTE 7

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

NOTE 8

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

NOTE 9

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LUNDEN 32-36.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

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

7. Innføring av forbruksmåling av radiatorer

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler IKKE innføring av forbruksmåling

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

8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

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

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

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Helge Nøding

Gjenvalg

Følgende stilte til valg:
Helge Nøding

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunhild Nibstad

Følgende stilte til valg:
Gunhild Nibstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Steinar W. Karlsen

Følgende stilte til valg:
Per Steinar W. Karlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Berg Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Kristine Berg Tollefsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen

Husordensregler for Borettslaget Lunden 32/36

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

Innledning

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

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

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

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

1 Balkonger, fasader og hageareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Leilighet

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

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

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

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

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

3 Garasjeplass og fremleie av garasjeplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Husdyr

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

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

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

6 Gjesteparkering og kjøring på indre område

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

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

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

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

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

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

7 Tvister, godkjenning og dispensasjon fra husordensreglene

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

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

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

8 Iverksetting

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

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5.4 Kameraovervåking

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

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

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

5.5 Lading av elbil

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

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

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

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

VEDTEKTER

for

LUNDEN HAGEBY VEL

vedtatt på konstituerende møte den 10. desember 2001
endret på årsmøte den 16. juni 2004 og 30. mai 2005
endret på årsmøte den 5. juni 2007

1. Medlemmer – Formål

1.1. Medlemmer av Lunden Hageby Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Eierseksjonssameiet Lunden 20	gnr. 88, bnr. 445	1/29
Borettslaget Lunden 24-26	gnr. 88, bnr. 446	1/29
Borettslaget Lunden 28-30	gnr. 88, bnr. 447	1/29
Borettslaget Lunden 32-36	gnr. 88, bnr. 448	1/29
Eierseksjonssameiet Lunden 38-40	gnr. 88, bnr. 444	1/29
Lunden Hageby Huseierforening bestående av:		
Rekkehus Lunden 42	gnr. 88, bnr. 449	1/29
Rekkehus Lunden 44	gnr. 88, bnr. 450	1/29
Rekkehus Lunden 46	gnr. 88, bnr. 451	1/29
Rekkehus Lunden 48	gnr. 88, bnr. 452	1/29
Rekkehus Lunden 50	gnr. 88, bnr. 453	1/29
Rekkehus Lunden 52	gnr. 88, bnr. 454	1/29
Rekkehus Lunden 54	gnr. 88, bnr. 455	1/29
Rekkehus Lunden 56	gnr. 88, bnr. 456	1/29
Rekkehus Lunden 58	gnr. 88, bnr. 457	1/29
Rekkehus Lunden 60	gnr. 88, bnr. 458	1/29
Rekkehus Lunden 62	gnr. 88, bnr. 459	1/29
Rekkehus Lunden 64	gnr. 88, bnr. 460	1/29
Rekkehus Lunden 66	gnr. 88, bnr. 461	1/29
Rekkehus Lunden 68	gnr. 88, bnr. 462	1/29
Rekkehus Lunden 70	gnr. 88, bnr. 463	1/29
Rekkehus Lunden 72	gnr. 88, bnr. 464	1/29
Rekkehus Lunden 74	gnr. 88, bnr. 465	1/29
Rekkehus Lunden 76	gnr. 88, bnr. 466	1/29
Rekkehus Lunden 78	gnr. 88, bnr. 467	1/29
Rekkehus Lunden 80	gnr. 88, bnr. 468	1/29
Rekkehus Lunden 82	gnr. 88, bnr. 469	1/29
Rekkehus Lunden 84	gnr. 88, bnr. 470	1/29
Rekkehus Lunden 86	gnr. 88, bnr. 471	1/29
Rekkehus Lunden 88	gnr. 88, bnr. 472	1/29

Medlemmene har ved kjøp av sine eiendommer ervervet slik forholdsmessig andel av gnr.88, bnr. 265 i Oslo kommune som nevnt ovenfor.

Ovennevnte eiendommer vil være sameiere til eiendommen gnr.88, bnr. 265 i Oslo kommune. Den tinglyste ideelle andel samsvarer med Sameiernes ideelle eierandel.

Fordelingsnøkkel for utgifter i Lunden Hageby Vel:

Lunden 20	16,93
Lunden 24/26	16,89
Lunden 28/30	15,74
Lunden 32/36	22,14
Lunden 38/40	17,73
Huseierforeningen	10,57
Kontrollsum	100,00

1.2. Eierseksjonssameiet Lunden 20 og Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 består av flere seksjonseiere. Seksjonseierne i begge Eierseksjonssameiene representeres i Vellet av hver sine valgte representanter, og den enkelte seksjonseier kan således ikke selv være individuelt medlem av Vellet. På tilsvarende måte skal andelshaverne i borettslagene representeres i Vellet av sine valgte representanter, og den enkelte andelshaverne kan således ikke selv være individuelt medlem av Vellet.

Lunden Hageby Huseierforening representerer rekkehuseierne i Vellet. Eierne av de enkelte rekkehus vil således ikke være individuelt medlem av Vellet.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Lunden Hageby Vel å gjennomføre drift og vedlikehold av felles adkomstveier, herunder også drift og vedlikehold av felles gjennomkjøringsvei mellom parkeringskjellere i samsvar med disse vedtekter, jfr. erklæringer om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3. Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

* å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt vedlike, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

2. Vellets oppgave

2.1. Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av gnr. 88, bnr. 265. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2. Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3. Unntatt fra Vellets ansvarsområde er bruksarealer eksklusivt tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer, herunder også samtlige gårds- og bruksnumre tilhørende rekkehusene.

3. Årsmøtet

3.1. Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt medlemmene senest 15. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

Møteberettigede er Vellets seks medlemmer. Stemmerett har bare Vellets seks medlemmer representert ved en fullmektig. Vellet består av følgende seks medlemmer; Eierseksjonssameiet Lunden 20, Borettslaget Lunden 24-26, Borettslaget Lunden 28-30, Borettslaget Lunden 32-36, Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 og Lunden Hageby Huseierforening. Hvert medlem har én stemme. De som representerer medlemmene må fremlegge fullmakt ved årsmøtets åpning. Hvert medlem må således, på medlemmets årsmøte/generalforsamling forut for Vellets årsmøte, velge en representant som skal representere de enkelte medlemmer i Vellets årsmøte.

Velmedlemmet kan ikke oppnevne årsmøterepresentant som har hatt fast verv ellerv varaverv i Vellets styre i siste styreperiode, eller som velmedlemmet har innmeldt som fast medlem eller varamedlem i vellets styre kommende styreperiode.

Årsmøtet velger en dirigent til å lede møtet, og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.2. Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 5/6 av de avgitte stemmer.

3.3. Årsmøtet behandler:

* Årsberetning
* Revidert regnskap og hvordan vellets overskudd skal disponeres eller underskudd skal dekkes inn.
* Innkomne forslag
* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
* Valg av styrets leder og nestleder
* Valg av revisor
* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 3.2

3.4. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst to av Vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært

årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4. Styret

4.1. Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av en til seks medlemmer. Styremedlem samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år om gangen av Vellets medlemmer. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.

4.2. Styret har den daglige ledelse av Vellet og skal iversette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4. Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.5. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i dennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

4.7. Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5. Fordeling av utgifter og behandling av vellets overskudd/underskudd

5.1. Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes samlede BRA, fastsatt i Lunden Hageby AS` salgsprospekt (se punkt 1.1). Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

5.2. Vellets overskudd eller underskudd i driftsåret tilhører vellet som selvstendig organ, og regnskapsrøres i henhold til dette uten avregning på det enkelte velmedlem eller medlemmets respektive medlemmer. Disponering av overskudd/inndekning av underskudd besluttes av årsmøtet, jfr.pkt. 3.1.

Beslutter årsmøtet av overskudd ikke overføres som egenkapital, men helt eller delvis skal utbetales vellets medlemmer skal utbetalingen være forholdsmessige etter det dekningsbidrag til overskuddet den enkeltes innbetaling utgjør. Vel hel eller delvis utbetaling av overskudd som skyldes andre inntekter enn medlemmenes innbetalinger benyttes fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 1.1-

Besluttes ekstraordinær innbetaling til inndekning av underskudd fordeles innbetalingen forholdsmessig i samsvar med fordelingsnøkkel, jer pkt. 1.1.

5.3. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

5.4. Dersom Lunden Hageby Vel avvikles, skal innestående beløp på Vellets konto, etter at alle Vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal; alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

6. Endringer av vedtektene m.v.

6.1. Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold, vedtas av årsmøtet når minst 5 av 6 medlemmer stemmer for vedtaket. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jfr. pkt. 5.1, vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i bruk krever enstemmighet.

7. Medlemmenes bruk av fellesareal

7.1. Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke de andre eiendommenes uteareal, med unntak for bruksarealer eksklusivt tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer, herunder også samtlige gårds- og bruksnumre tilhørende rekkehusene. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som følger av reguleringsbestemmelsene.

Bruk som unødig er til hinder eller sjenanse for eieren av utearealet er ikke tillatt.

7.2. Medlemmene kan, i tillegg til det arbeid som Vellet utfører, selv utføre arbeid/iversette tiltak for egen regning på sine eiendommer, som for eksempel beplantning. Slike tiltak skal ikke hindre de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett, og gir ikke medlemmene rett til reduksjon i sitt bidrag til Vellet, og heller ikke krav på refusjon av utgiftene dersom senere tiltak fra Vellets side medfører at medlemmenes egne tiltak må fjernes, omarbeides eller lignende.

7.3. Medlemmene kan ikke sette opp innretninger som unødig hindrer de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett. Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning av styret.

7.4. Motorferdsel er tillatt bare på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel. Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt til slike formål.

7.5. For øvrig må medlemmene respektere bruksregler gitt av Vellet i henhold til vedtektene pkt. 2.2. og erklæring tinglyst den 9. oktober 2001 på gnr. 88, bnr. 265 og bnr. 444-472.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5386
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:30, på Linne Hotell.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Individuell avregning av varmekostnader
8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Gunhild Nibstad som møteleder

Forslag til vedtak

Gunhild Nibstad velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5386 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 5386 Lunden 32-36 Borettslag revisjonsberetning.pdf
3. 5386 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000

Sak 7

Individuell avregning av varmekostnader

Forslag fremmet av:
Sverre Almvik Tronsmoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår utredning av individuelle vannmålere og varmeuttak som avregnes på den individuelle andelseier.

Forslag til vedtak

Borettslaget utreder mulighet og innhenter eventuelt tilbud på installasjon av individuelle målere for varmeuttak per andel og innhenter tilbud på avregning av individuelle varmekostnader.

Sak 8

Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret i borettslaget har gjennomført 17 styremøter samt diverse befaringer i perioden. I tillegg til styremøtene har styrets leder deltatt som borettslagets representant i styret i Lunden Hageby vel. Det blir sendt informasjon til beboerne via vibbo og oppslag. Det er OBOS banken som har det beste tilbudet når det gjelder lån. Vi hadde vårdugnad med godt oppmøte.

Det ble oppdaget flere vannskader i takterrasser og balkongdekke i 4.etg. og i flere boder i Lunden 32. Gjensidige forsikring ble varslet. Det ble lekkasje fra terrasse på balkong i 4.etg. i Lunden 34 ned til beboere i 3.etg. Terrassedekket og sluk ble reparert. Gjensidige tok skadene innvendig i 3.etg. De store vannskadene er årsaken til at budsjettet ble overskredet for drift/vedlikehold av bygg.

Lunden Hageby vel har fullført prosjekt nedgravd avfall. Søppel bodene skal bli sykkelboder. Lunden Hageby vel har signert avtale med leverandør for å bygge rampe ned til den lille gjesteparkeringen. Dette skjer i 2025.

Vi har installert vannmåler til borettslaget for kaldtvann, og det skal på sikt gi oss billigere vann. Vi har EL-billading i garasjeanlegget. Styret i borettslaget må varsles før du bestiller ladestasjon, og at montasje finner sted. Kone ble valgt til å modernisere heisen vår i 2025. Vi har valgt Markisemannen til utskifting av markiseduker, det skal være bra tilbud her. Vi har bestilt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for Lunden 32-36. Dette skal være et fremtidig verktøy for oss.

Vi har ISS som vaktmester og klipping av plen og hekk. Lunden Hageby vel har Toma som tar seg av vaktmestertjenester. Vi har OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører. Hafslund Celsio fjernvarme. Telenor for TV og bredbånd. Fortum Strøm som strømleverandør. Smart Elektro for EL-anlegg og Førland Rør er rørlegger.

Vi planlegger maling av fasade mot Lunden i 2026. Begynner å innhente tilbud etter årsmøtet.

Større vedlikehold og rehabilitering i 2024

- Større drift og vedlikehold Lunden 32 og 34 ved Kjell Opaker Snekkerservice
- Utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan ved Aktiva Takst AS
- Ekstra innbetaling nedgravd søppel ved Lunden Hageby vel
- Montert vannmåler kaldtvann ved Førland Rør

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av økte utleieinntekter fra parkering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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 følgende økninger, vedtatt fra 01.01.2025:

- Ordinære felleskostnader øker med 10 %.
- Felleskostnader 'Renter og avdrag' øker med 12 %.
- Felleskostnader 'TV/bredbånd' øker til kr. 488 pr. leilighet pr. mnd.
- Felleskostnader for garasjeplasser tilhørende leilighetene økes med 10 %, til kr. 600 pr. mnd.
- Felleskostnader for utleieplasser økes til kr. 700 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LUNDEN 32-36.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNHEV-NQ08Y-QZUI2-S1S1J-UNGNW-SKF4I

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 10:31:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZNHEV-NQ08Y-QZUI2-S1S1J-UNGNW-SKF4I

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-321 574**	**-39 447**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-747 888	-1 044 687
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 855 499	5 583 655
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 658 394	-4 784 218
Endring egenkapital i fellesanlegg	15	-31 245	-36 877
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**417 972**	**-282 127**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**96 398**	**-321 574**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	667 643	439 522
Kortsiktig gjeld	-571 245	-761 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**96 398**	**-321 574**

BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 417 577	4 813 710	5 028 156	6 275 711
Ladeinntekter EL-bil		44 647	8 125	39 000	39 000
Andre inntekter	3	20 898	89 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 483 122**	**4 911 435**	**5 067 156**	**6 314 711**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-130 161	-123 781	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-60 623	-7 913	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 776 534	-2 117 877	-668 000	-1 003 000
Forsikringer		-199 080	-163 502	-200 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-342 341	-308 232	-370 000	-443 000
Kostnader sameie	15	0	-395 191	0	0
Energi/fyring	10	-812 037	-794 666	-660 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 985	-333 764	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-680 356	-130 354	-559 000	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 516 180**	**-4 546 595**	**-3 118 000**	**-3 725 000**
DRIFTSRESULTAT		**966 943**	**364 839**	**1 949 156**	**2 589 711**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 580	16 331	14 000	14 000
Finanskostnader	13	-1 736 411	-1 425 857	-1 654 000	-1 750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 714 831**	**-1 409 526**	**-1 640 000**	**-1 736 000**
ÅRSRESULTAT		**-747 888**	**-1 044 687**	**309 156**	**853 711**
Overføringer:					
Udekket tap		-747 888	-1 044 687		

BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 854 000	105 854 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	89 974	58 728
SUM ANLEGGSMIDLER		**111 109 974**	**111 078 728**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 316	7 203
Forskuddsbetalte kostnader		90 768	83 514
Driftskonto OBOS-banken		560 746	348 803
Sparekonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken II		7 810	0
SUM OMLØPSMIDLER		**667 643**	**439 523**
SUM EIENDELER		**111 777 617**	**111 518 251**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-3 245 021	-2 497 133
SUM EGENKAPITAL		**-3 238 821**	**-2 490 933**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 366 392	29 169 287
Borettsinnskudd	18	84 078 800	84 078 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**114 445 192**	**113 248 087**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 270	49 921
Leverandørgjeld		472 368	422 006
Påløpte renter		9 607	145 759
Annen kortsiktig gjeld		0	143 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**571 245**	**761 096**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 777 617**	**111 518 251**
Pantstillelse	19	122 478 800	114 078 800
Garantiansvar	15	70 467	80 469

Oslo, 01.04.2025
Styret i Borettslaget Lunden 32-36

Gunhild Nibstad /s/ Jørn Grundvåg Lokøy /s/ Per S. Watland Karlsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 718 098
Lånekostnad leiligheter	1 835 615
Garasje	404 412
TV/Internett	313 968
Parkering utleie	128 003
Leie elbillader i garasje	17 481
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 417 577**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse, etterfakturert parkering	15 548
Nøkler	5 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 898**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 800. Resten på fakturaen fra Linne Hotell er leie av lokale til årsmøtet 2024 inkl. kaffe til beboerne.
Totalt kr 12 975, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 373
Aktiva Takst as	-48 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 175 267
Drift/vedlikehold VVS	-71 080
Drift/vedlikehold elektro	-84 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 434
Drift/vedlikehold heisanlegg	-336 115
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 038
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 776 534**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-342 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-342 341**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-152 137
Fjernvarme	-659 900
SUM ENERGI / FYRING	**-812 037**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 935
Annet driftsmateriale	-1 395
Vaktmestertjenester	-61 900
Renhold ved firmaer	-96 779
Gressklipping	-56 546
Andre fremmede tjenester	-1 620
Trykksaker	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 975
Andre kontorkostnader	450
Kontingenter	-436 562
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 030
Bank- og kortgebyr	-3 614
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-680 356**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 336
Renter bank	3 584
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	660
SUM FINANSINNTEKTER	**21 580**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 730 134
Renter på leverandørgjeld	-317
Andre rentekostnader bankkonto	-228
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 731
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 736 411**

NOTE: 14
BYGNINGER

Blokk Kostpris/bokført verdi, tilgang 2001	101 654 000
Garasjeanlegg, tilgang 2001	4 200 000
SUM BYGNINGER	**105 854 000**

Tomten ble kjøpt i 2001
Gnr.88/bnr.448 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for gjelden i Lunden Hageby Vel.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel, og utgjør
Kr. 70.467

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 0 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.09.25

Opprinnelig 2021	-24 197 501	
Nedbetalt tidligere	516 732	
Nedbetalt i år	0	
		-23 680 769

Obos-Banken AS

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-6 855 499	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	169 876	
		-6 685 623
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-5 583 656	
Nedbetalt tidligere	95 138	
Nedbetalt i år	5 488 518	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 366 392**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2001	-84 078 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-84 078 800**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 078 800
Pantelån	30 366 392
TOTALT	**114 445 192**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 654 000
Tomt	5 166 000
TOTALT	**106 820 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5386 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

Organisasjonsnummer: 982752647
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:30, på Linne Hotell. Antall stemmeberettiede som deltok: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Gunhild Nibstad som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Gunhild Nibstad velges
>
> ✓ **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. 24 til stede**

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:**
> Eirik Egeland ble foreslått som protokollfører. Eirik Elias Aalrus Kristoffersen ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 140 000

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

7. Individuell avregning av varmekostnader

Fremmet av: Sverre Almvik Tronsmoen

Foreslår utredning av individuelle vannmålere og varmeuttak som avregnes på den individuelle andelseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget utreder mulighet og innhenter eventuelt tilbud på installasjon av individuelle målere for varmeuttak per andel og innhenter tilbud på avregning av individuelle varmekostnader.
>
> ✓ **Vedtatt. 13 stemmer for, 10 imot. Utredning presenteres og stemmes over ved neste årsmøte**

8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

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

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

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Nøding

Følgende stilte til valg:
Helge Nøding

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Grundvåg Lokøy

Følgende stilte til valg:
Jørn Grundvåg Lokøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Eirik Elias Aalrust Kristoffersen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Erik Kirkeby

Følgende stilte til valg:
Jon Erik Kirkeby

Nabolagsprofil

Lunden 32 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Økern T-bane, buss	22 min 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.8 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	20 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

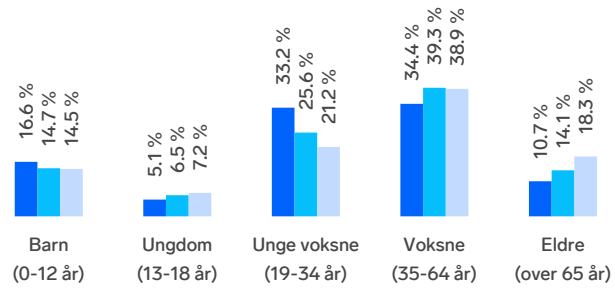
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	2 min 0.1 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Brobekk	6 min
Rema 1000 Vollebekk	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Vollebekkveien skole Ballspill, friidrett	4 min 0.3 km
Linderud idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min 0.5 km
SATS Linderud	14 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

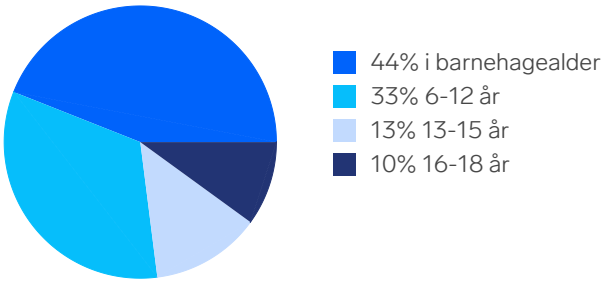
Boligmasse



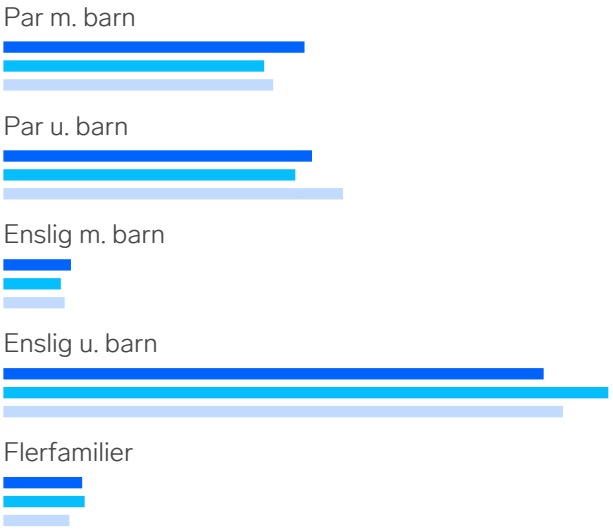
Varer/Tjenester

Linderud Senter	14 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



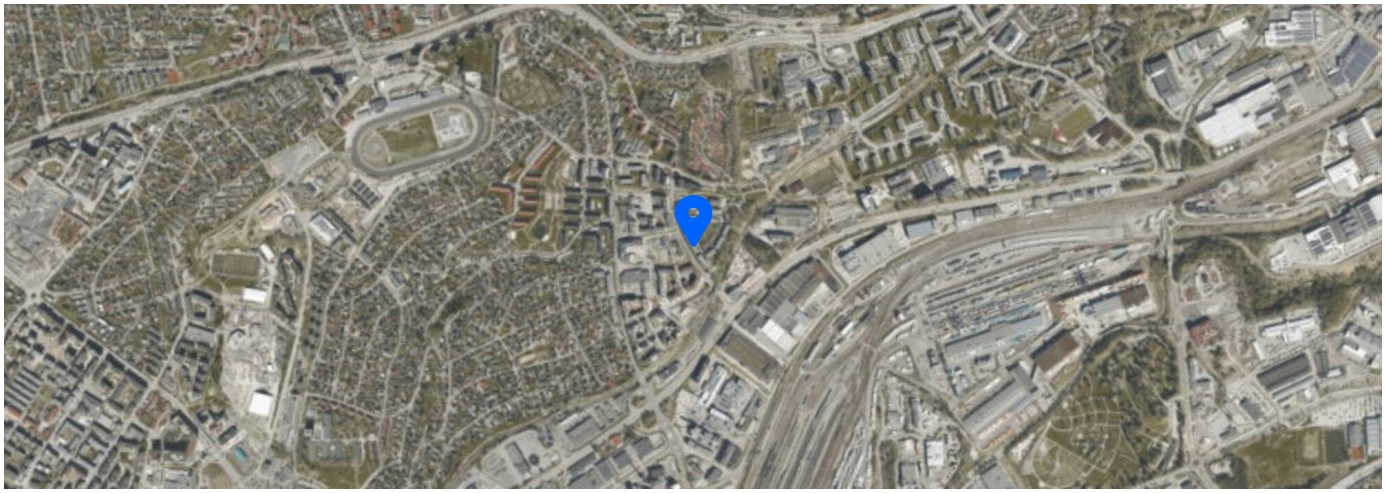
Familiesammensetning

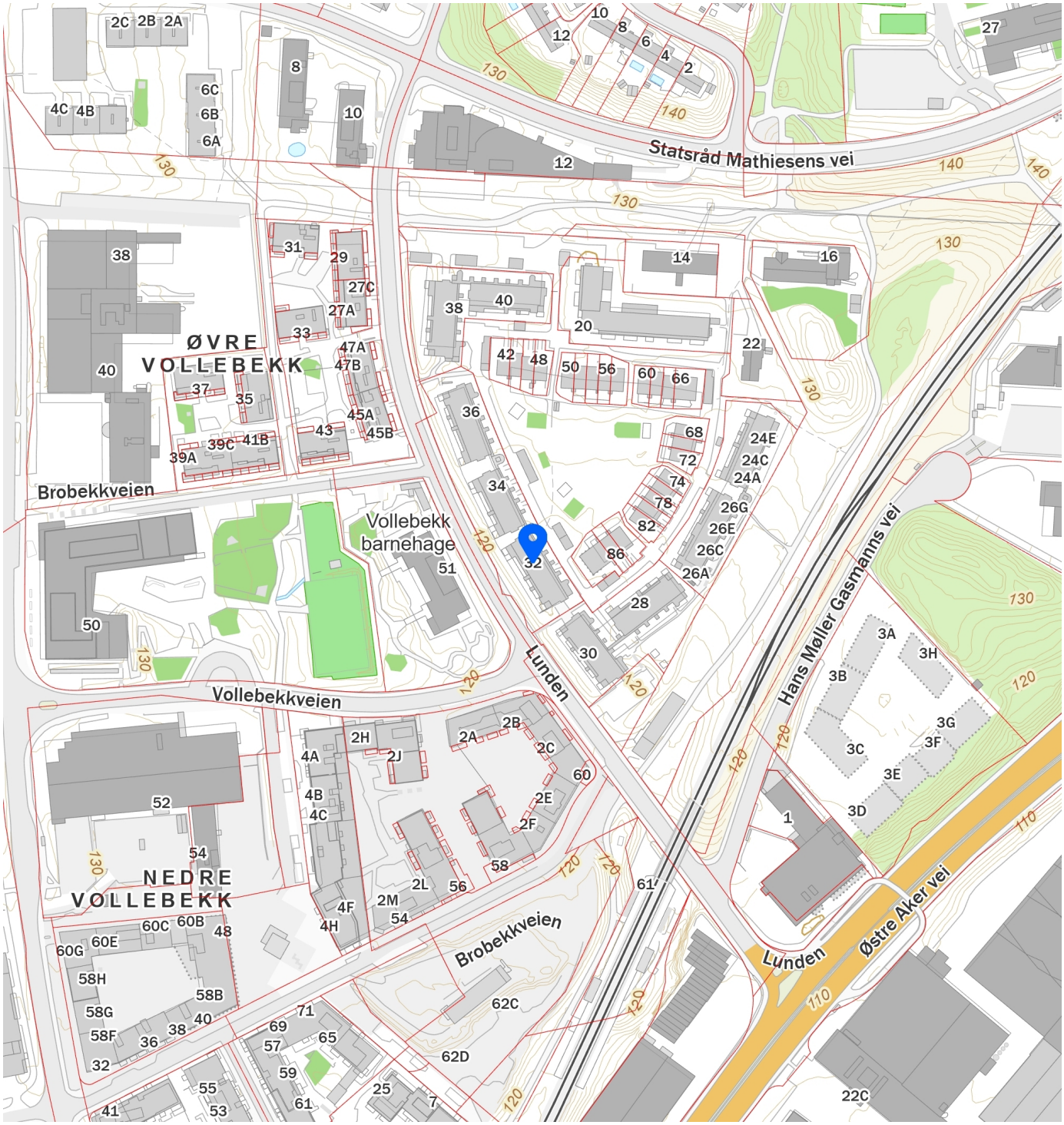


Sivilstand

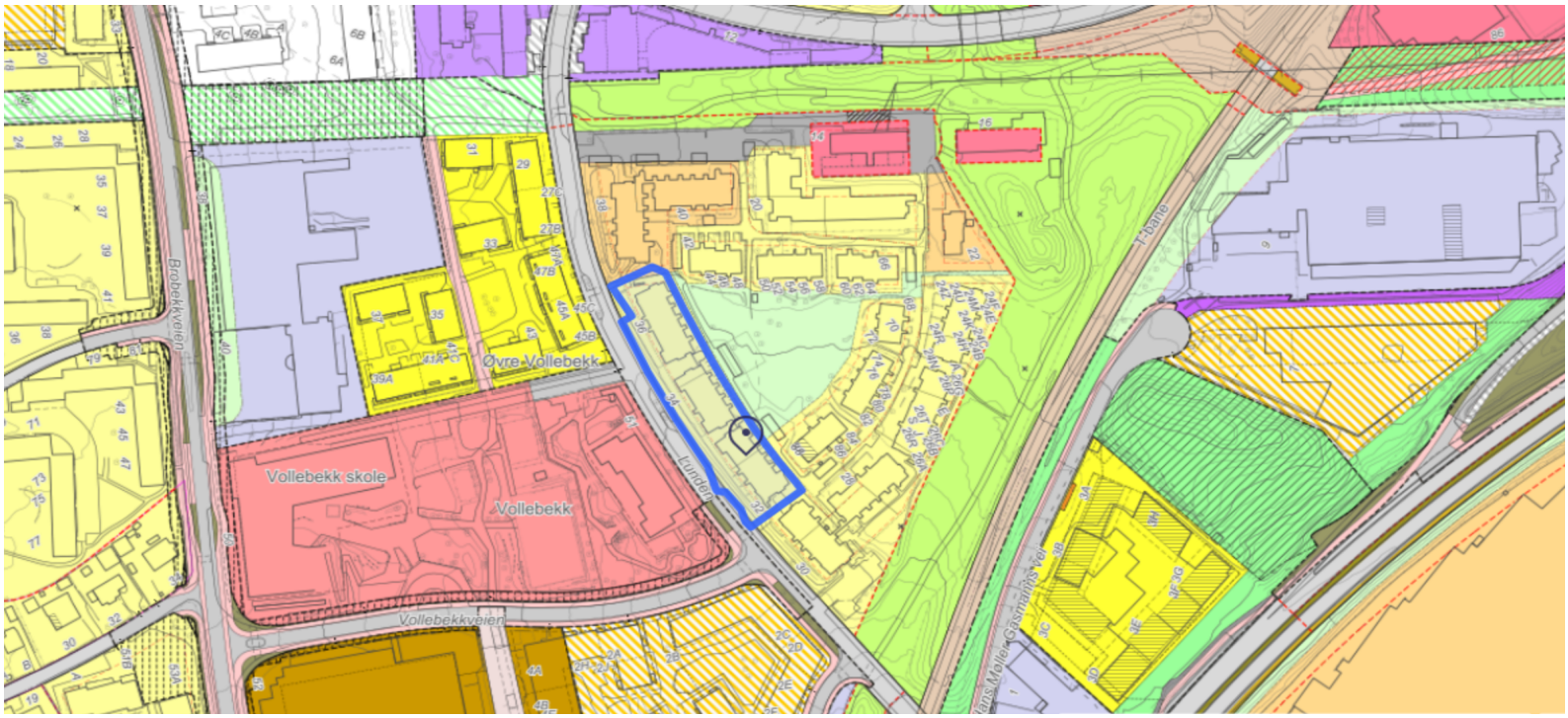
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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


Vollebekk skole
Vollebekk
Øvre Vollebekk
Vollebekkveien
Brobekkveien
Lunder
T-bane

Oslo

S-3706

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR «LUNDEN HAGEBY»

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

§ 2. **FORMÅL**

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

§ 3. UTNYTTELSE

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

§ 4. FELLES AVKJØRSEL

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

§ 5. FELLES GRØNTAREAL

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

§ 6. PARKERING

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

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

§ 7. UTFORMING

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

§ 8. **STØY**

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

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

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

§ 9. NETTSTASJON

Eventuelle nettstasjoner skal etableres i samråd med Oslo Energi AS.

§ 10. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

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

§ 11. **JORDFORURENSNING**

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

Oslo

S-501

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

Vedtaksdato: 16.10.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301502

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: NB! To reguleringsbestemmelser.

Knytning(er) mot andre planer: V020361, V290774, 39565, 53063, 22866, V081259, V200291N2, V091181, 19667, 49559, V201056, 52865, 46063, V101062, 24655, V010265, 19364, V140264, 78660, 31755, V291163N2, V020655N2, 13766, 32370, V020863, V210562, V120484, V050906

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

STADFESTELSEN OMFATTER TO REGULERINGSBESTEMMELSER!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. De angitte grøntarealer kan ikke bebygges.

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

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

§ 5. Bygningers farge skal godkjennes av bygningsvesenet.

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

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