

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Lørenvangen 23B, 0585 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 124, bnr. 295, snr. 63

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1223

Referansenummer: YL7228

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



**Norsk takst**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

## Kjøkken:

Hovedkjøkken ble byttet ut i juni 2021. Det opprinnelige Sigdal-kjøkkenet ble erstattet med et nytt Epoq-kjøkken. Rørarbeidet ble utført av faglært rørlegger. (egeninnsats/dugnad)

## Hybelkjøkken:

Det ble installert et nytt hybelkjøkken i juni 2021. Rørleggerarbeidet her ble også utført av fagmann. (egeninnsats/dugnad)

## Elektrisk arbeid:

Alt elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkkeninstallasjonene er utført av autorisert elektriker. Faktura for dette foreligger.

## Speilskap:

Nytt speilskap ble montert på baderommet i mars 2025. Arbeidet ble utført av snekker.

Opplysninger gitt av eier.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 9 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Nordvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Tak høyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert

ventilasjon.

Bad (hybel): Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

(hybel): Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

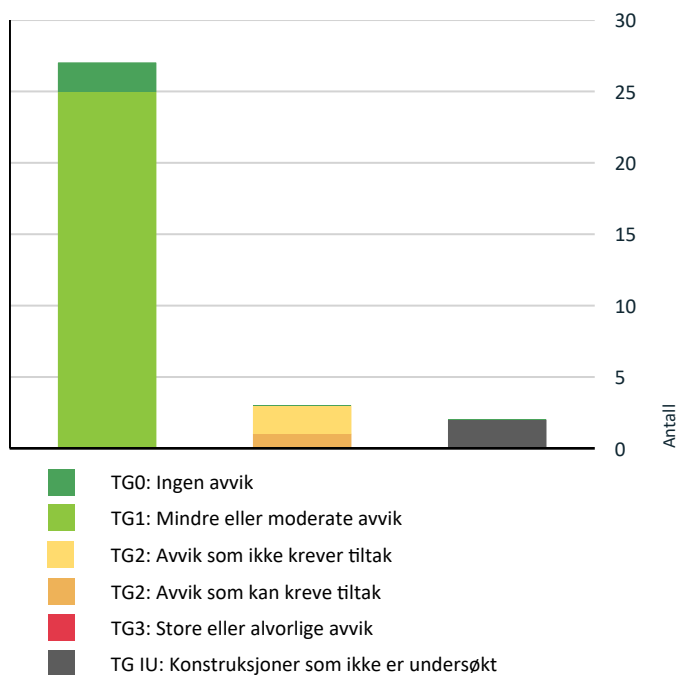
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

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

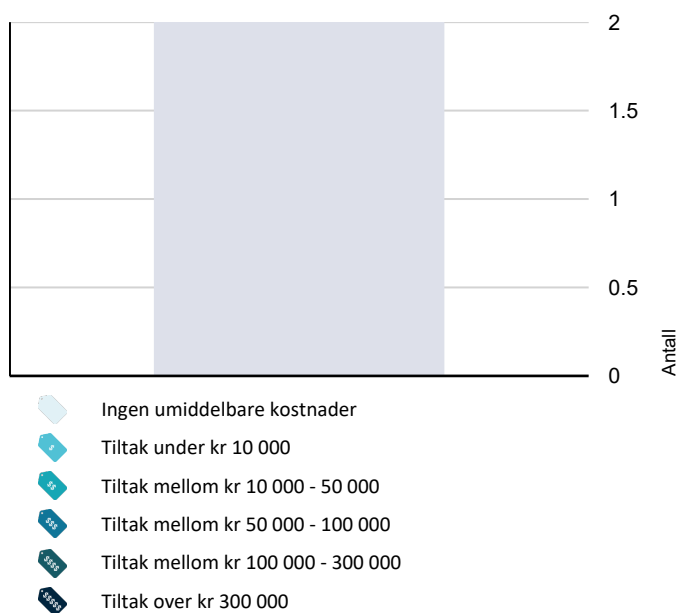
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - gulv v/balkongdør

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkongdør (hybel)

[Gå til side](#)



Kjøkken > 6. etasje > kjøkken (hybel) > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkongdør (hybel)

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sydvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 9 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Nordvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater - gulv v/balkongdør

#### Beskrivelse

Gulv med parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres merke etter en potteplante ved gulvet i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden må utbedres for å lukke avviket.

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

### ! TG 0 Radon

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Glatte innerdører.

## Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > BAD (HYBEL)

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### Generell

## Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > HOVEDBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

## 6. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Avtrekk over kokeplass.

# Tilstandsrapport

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

### ! TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2021**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Nyanlegg

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

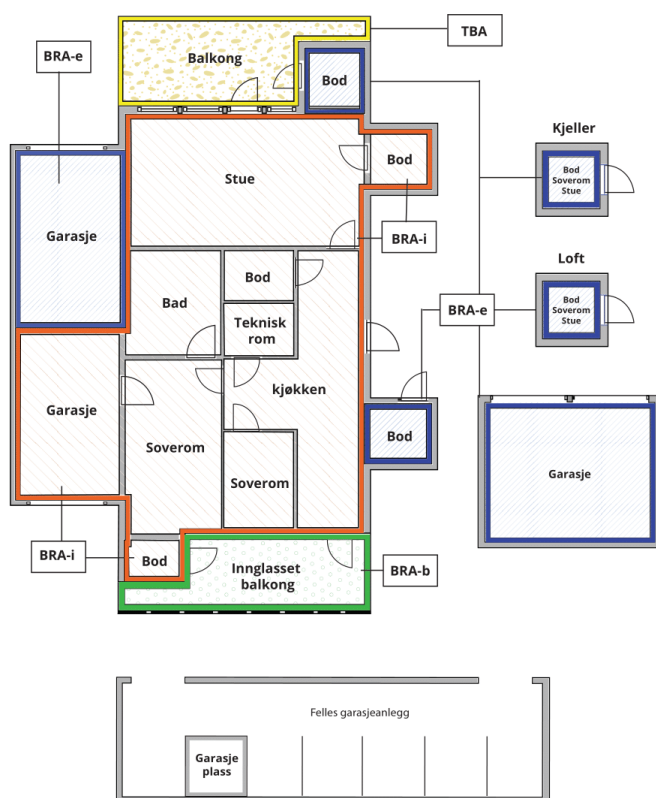
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasst balkong mv (BRA-b)    | Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)      |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6. etasje      | 95                            |                             |                            | 95  | 13                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>95</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>100</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 6. etasje | Entré, bad (hybel), hovedbad, stue (hybel), kjøkken (hybel), 2 soverom, bod, kjøkken, og stue |                             |                            |
| Kjeller   |                                                                                               | Bod                         |                            |

## Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.
- En garasjeplass, merket 128.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet | 95         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 17.2.2026 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| 25.4.2025 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
|           | Sjur Djupedal   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|------------|
| 301 OSLO                                              | 124  | 295  |      | 63   | 1344 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Lørenvangen 23B, 0585 OSLO          |      |      |      |      |                     |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Djupedal Sjur Rasmus Rockwell |      |      |      |      |                     |                       |            |

## Forsikring

| Selskap                                                                | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret. |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.03.2026 |           |
| 2       | 10.03.2026 |           |
| 3       | 12.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

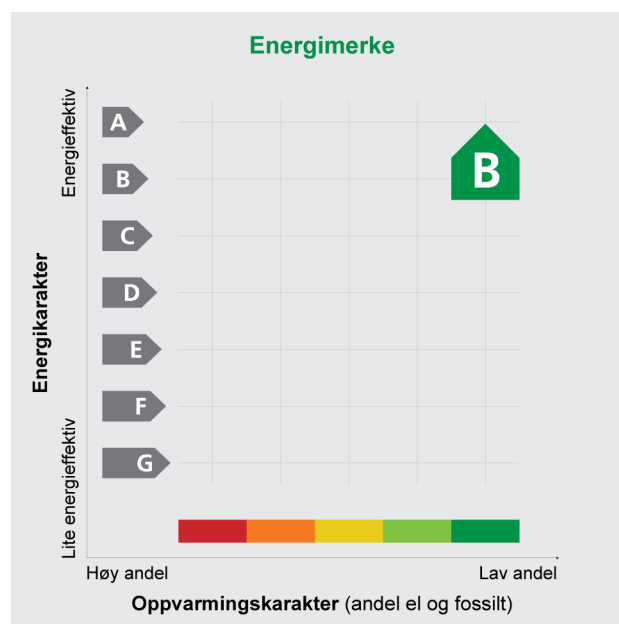
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

# ENERGIATTEST

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Adresse       | Lørenvangen 23 B |
| Postnr        | 0585             |
| Sted          | OSLO             |
| Leilighetsnr. |                  |
| Gnr.          | 124              |
| Bnr.          | 75               |
| Seksjonsnr.   |                  |
| Festenr.      |                  |
| Bygn. nr.     | 300666816        |
| Bolignr.      |                  |
| Merkenr.      | A2019-973088     |
| Dato          | 18.02.2019       |

Innmeldt av Multiconsult AS v/ Wolfgang Kappel



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 byggskaader.

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



## 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2019

**BRA:** 95,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.011

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 23 B

Postnr/Sted: 0585 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 18.02.2019 10:54:14

Energimerkenummer: A2019-973088

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Gnr: 124

Bnr: 75

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 300666816

| Enhet                             | Inngangsverdi     |
|-----------------------------------|-------------------|
| Bygningskategori                  | BOLIGBLOKKER      |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)      | 2                 |
| Bygningstype                      | LEILIGHET         |
| Byggeår                           | 2019              |
| Bygg standard                     | Nybygg            |
| Type bygg                         | ENERGIREGLER 2016 |
| TEK Standard                      |                   |
| Energivurdering                   |                   |
| Pliktig energivurdering           | Nei               |
| Kjelanlegg                        | Nei               |
| Er vurdering opplastet            | Nei               |
| Dato for opplastning              |                   |
| Varmeanlegg                       | Nei               |
| Er vurdering opplastet            | Nei               |
| Dato for opplastning              |                   |
| Kjøleanlegg                       | Nei               |
| Er vurdering opplastet            | Nei               |
| Dato for opplastning              |                   |
| Ventilasjonsanlegg                | Nei               |
| Er vurdering opplastet            | Nei               |
| Dato for opplastning              |                   |
| Areal yttervegger                 | 22 m²             |
| Areal tak                         | 95 m²             |
| Areal gulv                        | 0 m²              |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 18 m²             |
| Oppvarmet BRA                     | 95 m²             |
| Totalt BRA                        | 95 m²             |
| Oppvarmet luftvolum               | 239 m³            |
| U-verdi for yttervegger           | 0,18 W/(m²·K)     |
| U-verdi for tak                   | 0,12 W/(m²·K)     |

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| U-verdi for gulv                                                                                    | 0,00 W/(m²·K)                  |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                             | 1,00 W/(m²·K)                  |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                          | 19,2 %                         |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                           | 0,09 W/(m²·K)                  |
| Normalisert varmekapasitet                                                                          | 164,9 Wh/(m²·K)                |
| Lekkasjetall                                                                                        | 0,55 l/h                       |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)                         |                                |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                                         | 75 %                           |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring           | 73 %                           |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                                  | 1,50 kW/(m³/s)                 |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                            | 1,50 kW/(m³/s)                 |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                                      | 1,72 m³/(m²·h)                 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                                      | 84 %                           |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                             | 200 W/m²                       |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                                   | 21,0 °C                        |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                                    | 250 %                          |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                                    | 22,0 °C                        |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                             | 0 W/m²                         |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                              | 0,50 kW/(l/s)                  |
| Driftstider, antall timer i døgn med drift                                                          |                                |
| Driftstid ventilasjon                                                                               | 24 h                           |
| Driftstid oppvarming                                                                                | 16 h                           |
| Driftstid kjøling                                                                                   | 24 h                           |
| Driftstid lys                                                                                       | 16 h                           |
| Driftstid utstyr                                                                                    | 16 h                           |
| Driftstid varmtvann                                                                                 | 16 h                           |
| Driftstid personer                                                                                  | 24 h                           |
|                                                                                                     |                                |
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²                      |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²                      |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²                      |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²                      |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²                      |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²                      |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²                      |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,50                           |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                           |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,72                           |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk; Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming;          |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,08 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,92 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                | 0,80 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,920 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,83  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.                               | 0,77 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 16.1.2019        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,011                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Firma       | Multiconsult AS |
| Navn person | Wolfgang Kappel |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 21,1 |
| Ventilasjonsvarme      | 12,7 |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 6,3  |
| Pumper                 | 0,3  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 99,1 |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 10017 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 105,11 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6631 kWh/år        |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 105,11 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 10017 kWh/år       |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|              |          |
|--------------|----------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|--------------|----------|

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                  |            |
|------------------|------------|
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 3661 kWh/år  |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 6355 kWh/år  |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 10017 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 23,3 % |
|--------------------------------------|--------|



EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250043 . Vår ref.: 0741-1-6007

Dato: 11.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: VILLVIN BOLIGSAMEIE  
Organisasjonsnr: 926019171  
Seksjonseier: Djupedal, Sjur Rasmus Rockwell  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 6007  
Adresse: Lørenvangen 23 B, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 63  
Gnr. 124  
Bnr. 295

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7864400.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Strømværlingssskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: <http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/> Garasje følger leiligheten: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke leiligheter som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes villvin@styrerommet.no. Garasjesameie: Boligsameiet er sameiepart i Lørenvangen garasjesameie Utomhussameie: Boligsameiet er sameiepart i Gartnerkvartalet utomhussameie Reklamasjoner må meldes skriftlig i Boligbasen. Nytt prosjekt med innflytting juni 2021 Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2022 Styrevedtak 16.06.2021: kategori TV/bredbånd øker fra kr 299 til kr 319. Styre har forhandlet frem en kollektivavtale med økt bredbåndshastighet. Endringen trer i kraft fra 1. august 2021.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 991,00,-

Herav:

|                      | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------|---------------|-------------------------|
| Akto oppvarming      | 1 704,00      |                         |
| Garasje              | 195,00        |                         |
| Felleskostnader brøk | 3 557,00      |                         |
| TV/Internett         | 149,00        |                         |
| Felleskostnader lik  | 386,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 032,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-      |
| Annen formue:                    | 30 595,- |
| Gjeld:                           | 0,-      |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: [alexander.krossen@obos.no](mailto:alexander.krossen@obos.no) eller telefon: 22 86 57 04.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Kristian Moe, e-post: [Villvin@styrerrommet.no](mailto:Villvin@styrerrommet.no). Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# VEDTEKTER

for

**Villvin boligsameie**, org. nr. 926 019 171

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Villvin boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.01.2020.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 81 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 295 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, men eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 sammen med Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Solhatt boligsameie gnr. 124 og bnr. 296. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie gnr. 124 bnr 281, Pærehagen sameie gnr 124 bnr 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Solhatt boligsameie gnr. 124 og bnr. 296. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsgdel.

Seksjonseier på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal**

### **4-1 Organisering**

Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293. Det er i alt 42 parkeringsplasser som seksjonseiere i Villvin boligsameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med

seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

(2) De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

#### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget på gnr 124 bnr 293 er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **4-5 Bod**

Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

#### **4-6 Fellesareal**

Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr 293 som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

# **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

## **7-1 Mislighold**

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

## **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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



# VEDLEGG 1 VILLVIN BOLIGSAMEIE

## OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr: 07.09.2022

| Leilighetsnr.<br>OBOS | Seksjonsnr. | Leilighetsnr.<br>(salgsnr.) | P-plass   | Merknad | Boder       |
|-----------------------|-------------|-----------------------------|-----------|---------|-------------|
| 1001                  | 1           | 8104                        | 57        |         | 213         |
| 1002                  | 2           | 8102                        |           |         | 215         |
| 1003                  | 3           | 8101                        |           |         | 216         |
| 1004                  | 4           | 8103                        |           |         | 214         |
| 1005                  | 5           | 8106                        |           |         | 228         |
| 1006                  | 6           | 8105                        | 96-EL     | EL      | 227         |
| 1007                  | 7           | 8112                        | 56 EL     | EL      | 222         |
| 1008                  | 8           | 8111                        |           |         | 219         |
| 1009                  | 9           | 8110                        |           |         | 220         |
| 1010                  | 10          | 8109                        |           |         | 221         |
| 2001                  | 11          | 8204                        | 55 EL     | EL      | 211         |
| 2002                  | 12          | 8202                        |           |         | 209         |
| 2003                  | 13          | 8201                        |           |         | 210         |
| 2004                  | 14          | 8203                        |           |         | 226         |
| 2005                  | 15          | 8206                        |           |         | 245         |
| 2006                  | 16          | 8205                        | 54 EL     | EL      | 246         |
| 2007                  | 17          | 8212                        | 127 HC+EL | HC+EL   | 254         |
| 2008                  | 18          | 8211                        |           |         | 253         |
| 2009                  | 19          | 8210                        |           |         | 244         |
| 2010                  | 20          | 8209                        | 53        |         | 252         |
| 3001                  | 21          | 8304                        | 50 EL     | EL      | 217         |
| 3002                  | 22          | 8302                        |           |         | 208         |
| 3003                  | 23          | 8301                        | 51 EL     | EL      | 218         |
| 3004                  | 24          | 8303                        |           |         | 207         |
| 3005                  | 25          | 8306                        |           |         | 230         |
| 3006                  | 26          | 8305                        | 97-EL     | EL      | 229+223+224 |
| 3007                  | 27          | 8308                        | 98-EL     | EL      | 232         |
| 3008                  | 28          | 8307                        |           |         | 231         |
| 3009                  | 29          | 8312                        | 48        |         | 248         |
| 3010                  | 30          | 8311                        |           |         | 249         |
| 3011                  | 31          | 8310                        |           |         | 250         |
| 3012                  | 32          | 8309                        | 49 EL     | EL      | 251         |
| 4001                  | 33          | 8404                        | 46 EL     | EL      | 189         |
| 4002                  | 34          | 8402                        |           |         | 187         |
| 4003                  | 35          | 8401                        | 47 EL     | EL      | 188         |
| 4004                  | 36          | 8403                        |           |         | 186         |
| 4005                  | 37          | 8406                        |           |         | 247         |

|      |    |      |        |    |          |
|------|----|------|--------|----|----------|
| 4006 | 38 | 8405 | 45 EL  | EL | 238      |
| 4007 | 39 | 8408 | 95-EL  | EL | 235      |
| 4008 | 40 | 8407 |        |    | 239      |
| 4009 | 41 | 8412 | 93     |    | 271      |
| 4010 | 42 | 8411 |        |    | 259      |
| 4011 | 43 | 8410 |        |    | 260      |
| 4012 | 44 | 8409 | 94     |    | 261      |
| 5001 | 45 | 8504 | 100-EL | EL | 203      |
| 5002 | 46 | 8502 |        |    | 190      |
| 5003 | 47 | 8501 | 99-EL  | EL | 204      |
| 5004 | 48 | 8503 |        |    | 205      |
| 5005 | 49 | 8506 |        |    | 243      |
| 5006 | 50 | 8505 | 92     |    | 241      |
| 5007 | 51 | 8508 | 91 EL  | EL | 242      |
| 5008 | 52 | 8507 |        |    | 240      |
| 5009 | 53 | 8512 | 90 EL  | EL | 265      |
| 5010 | 54 | 8511 |        |    | 264      |
| 5011 | 55 | 8510 |        |    | 263      |
| 5012 | 56 | 8509 | 101-EL | EL | 262      |
| 6001 | 57 | 8604 | 88 EL  | EL | 201      |
| 6002 | 58 | 8602 |        |    | 202      |
| 6003 | 59 | 8601 | 89 EL  | EL | 199      |
| 6004 | 60 | 8603 |        |    | 200      |
| 6005 | 61 | 8606 |        |    | 237      |
| 6006 | 62 | 8605 | 87 EL  | EL | 234      |
| 6007 | 63 | 8608 | 128 EL | EL | 236      |
| 6008 | 64 | 8607 |        |    | 225      |
| 6009 | 65 | 8612 | 86     |    | 269      |
| 6010 | 66 | 8610 | 103-EL | EL | 268      |
| 6011 | 67 | 8609 | 102-EL | EL | 267      |
| 7001 | 68 | 8704 | 84     |    | 195      |
| 7002 | 69 | 8702 |        |    | 197      |
| 7003 | 70 | 8701 | 85     |    | 198      |
| 7004 | 71 | 8703 |        |    | 196      |
| 7005 | 72 | 8712 | 106-EL | EL | 257      |
| 7006 | 73 | 8710 | 104-EL | EL | 258      |
| 7007 | 74 | 8709 | 83 EL  | EL | 266      |
| 8001 | 75 | 8804 | 129-EL | EL | 192      |
| 8002 | 76 | 8802 |        |    | 191+206A |
| 8003 | 77 | 8801 | 82 EL  | EL | 194+206B |
| 8004 | 78 | 8803 |        |    | 193      |
| 8005 | 79 | 8812 | 52     |    | 256      |
| 8006 | 80 | 8810 | 130 HC | HC | 255      |
| 8007 | 81 | 8809 | 105-EL | EL | 270      |

# **HUSORDENSREGLER**

for

## **Villvin boligsameie**

**Vedtatt på konstituerende årsmøte 03.11.2020**

**Endret på årsmøte 29.03.2023**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

"Ved brudd på avfallshåndteringsreglene, inkludert hensetting av søppel i fellesområder og/eller ved søppelcontainere, skal beboer få en skriftlig advarsel. Fra 2. gangs advarsel om hensetting av søppel vil sameie bestille ekstra søppelhenting, og alle kostnader blir belastet beboer(e) som har hensatt søppelet."

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 6. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

#### **§ 7. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### **§ 8. Solskjerming**

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

#### **§ 9. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 10. Seksjonseiers ansvar ved hendelser som medfører utgifter for sameiet**

Sameiet vil ikke dekke kostnader hvor den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for årsaken til utgiften. Eksempler på dette kan være egenandel i forbindelse med forsikringssaker ved bruk av sameiets forsikringsavtaler; ekstraavgifter til renhold av fellesområder som kan knyttes til bruksenheten; kostnader ved brannutrykning hvor beboer ikke har nullstilt varsel. Listen er ikke uttømmende. I alle slike tilfeller vil sameiet kreve utgiften betalt av ansvarlig seksjonseier.

#### **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 12. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som årsmøtet/styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Sameiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeisers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....

# Protokoll til årsmøte 2025 for VILLVIN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926019171

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 08:00 til 19. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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:

Sjur Djupedal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Siri Midtskogen og Silje Tollefsen Winterkjær er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 174 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 174 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges to nye representanter til styret. Sjur Djupedal og Fredrik Randmæl trer ut som henholdsvis styreleder og styremedlem etter fire år i styret. Tor Martin Nilsen og Aleksander Hoff fortsetter det gode arbeidet og står for kontinuiteten i styret frem til 2026.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Kristian Moe (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Kristian Moe

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Milenko Calasan (19 stemmer)

Morten Skaar (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Milenko Calasan

Lars Kristian Moe

Morten Skaar





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 741

VILLVIN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i VILLVIN BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 08:00 og lukker 19. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/741>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i VILLVIN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sjur Djupedal er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Siri Midtskogen og Silje Tollefsen Winterkjær er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsberetning for styret i Villvin Boligsameie 2024.pdf
2. 0741 Villvin Boligsameie.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 174 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 174 000,-

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges to nye representanter til styret. Sjur Djupedal og Fredrik Randmæl trer ut som henholdsvis styreleder og styremedlem etter fire år i styret. Tor Martin Nilsen og Aleksander Hoff fortsetter det gode arbeidet og står for kontinuiteten i styret frem til 2026.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Kristian Moe

Jeg er snart 58 år og jobber til daglig i eiendomsavdelingen på Rikshospitalet med drift og vedlikehold. Er utdannet rørlegger. Har drevet eget firma i 20 år frem til jeg i 2020 startet på Riksen.

Flyttet inn til Løren for ca 2 år siden etter et langt liv med rekkehus og hage på Manglerud. Der var jeg i en periode innom som både som styremedlem og styreleder.

Jeg er en type som går "all in" når jeg først bestemmer meg for noe. Er god på å få folk med meg og få ting gjort.

Så langt synes jeg Villvin har vært styrt på en utmerket måte og det ønsker jeg å bidra til at fortsetter.

Når jeg tenker etter hva jeg ønsker skulle vært annerledes her i Gartnerkvartalet, må det være alle innbruddene vi har hatt. Ble selv frastjålet sykkel fra kjellerboden i februar. Dette er noe jeg hadde kommet til å brukt tid på om jeg blir valgt inn i styret.

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Lars Kristian Moe**

Jeg er snart 58 år og jobber til daglig i eiendomsavdelingen på Rikshospitalet med drift og vedlikehold. Er utdannet rørlegger. Har drevet eget firma i 20 år frem til jeg i 2020 startet på Riksen.

Flyttet inn til Løren for ca 2 år siden etter et langt liv med rekkehus og hage på Manglerud. Der var jeg i en periode innom som både som styremedlem og styreleder.

Jeg er en type som går "all in" når jeg først bestemmer meg for noe. Er god på å få folk med meg og få ting gjort.

Så langt synes jeg Villvin har vært styrt på en utmerket måte og det ønsker jeg å bidra til at fortsetter.

Når jeg tenker etter hva jeg ønsker skulle vært annerledes her i Gartnerkvartalet, må det være alle innbruddene vi har hatt. Ble selv frastjålet sykkel fra kjellerboden i februar. Dette er noe jeg hadde kommet til å brukt tid på om jeg blir valgt inn i styret.

- **Milenko Calasan**

Takk for muligheten til å stille som kandidat til verv som styremedlem.

Jeg er 47 år gammel, gift, og pappa til to jenter på 10 og 12 år. Jeg har bakgrunn fra Montenegro og jobber i dag 100 % fast ved Oslo universitetssykehus, på sikkerhetsavdelingen ved Ullevål.

Jeg er utdannet offiser fra militæret og har lang erfaring innen sikkerhet, beredskap, ledelse og strukturert arbeid, med særlig fokus på samarbeid i krevende situasjoner.

Tidligere har jeg vært styremedlem i Lørenvengen ESEK, før jeg flyttet til Gartnerkvartalet.

Jeg er arbeidsom, strukturert og løsningsorientert, og trives med ansvar.

Med høy motivasjon og god tilgjengelighet ønsker jeg å bidra aktivt til å ivareta vårt flotte boligområde. Mitt mål er å være med på å videreutvikle og bevare Gartnerkvartalet som et trygt og attraktivt sted å bo. Jeg ser frem til muligheten til å bruke min erfaring og kapasitet til fellesskapets beste.

- **Morten Skaar**

Jeg stiller meg herved til disposisjon som kandidat til vervet som styremedlem.

Jeg har over 15 års erfaring som styreleder og styremedlem i ulike borettslag og sameier, og innehar i dag styreleder verv i fire borettslag og sameier, inkludert Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Gjennom årene har jeg opparbeidet meg inngående kjennskap til lovverket som regulerer styrearbeid, og har bred erfaring med de fleste typer problemstillinger som kan oppstå i boligselskaper. Jeg er opptatt av ryddige prosesser, ansvarlig økonomiforvaltning og å bidra til et trygt og godt bomiljø.

Jeg bor i 23A sammen med min samboer Hilde og vår datter Saga på 7 år. Jeg jobber turnus i Forsvaret, noe

som gjør at jeg ofte er tilgjengelig på dagtid og kan følge opp styrearbeid tett.

Jeg håper på deres tillit, og ser frem til å kunne bidra aktivt.

---

## **Årsberetning for styret i Villvin Boligsameie 2024**

Året 2024 har vore prega av vidare arbeid med å sikre eit godt bumiljø og ei forsvarleg økonomisk drift av sameiet. Styret har jobba aktivt med kostnadskontroll, vedlikehald og tryggleikstiltak, samtidig som vi har lagt vekt på å halde bebruarane informerte og involverte.

### **Økonomi og kostnadsstyring**

Sameiet sin økonomi er framleis solid, men vi merkar framleis prisauke på fleire område, inkludert energi og vedlikehald. Styret har arbeidd aktivt for å redusere kostnader der det er mogleg.

### **Tryggleik og innbrotssaker**

Dessverre har vi i 2024 vore plaga med fleire innbrot og sykkeltjuveri. Dette har ikkje berre gått utover den enkelte bebruar, men har òg ført til skade på fellesområda og boder. Styret har hatt mykje arbeid med desse sakene, inkludert politianmeldingar, oppfølging av bebruarar, takstering av skadeverk, forsikringssak(er) og å vitne i ei kommande rettssak. Vi har hatt tett dialog med politiet for å få følgje opp sakene på best mogleg måte. Ei gladsak er at kameraovervåkninga vi har gått til anskaffelse av, har hatt faktisk effekt ved å kunne identifisere innbrotstjuvane og at vi dermed forhåpentlevis vinn fram med eit erstatningskrav for skadeverket.

### **Reklamasjonssaker og vedlikehald**

Eit anna viktig arbeid i år har vore tilknytta reklamasjonssak angående manglande overflatebehandlinga av trevirke på byggfasaden. Årvåkne bebruarar har oppdaga at det var sprekkdanningar i treverket. Styret har henta inn vurderingar frå takstmann og fått forsikringsselskapet til å dekke kostnadene for både reparasjon og advokatbistand. Saka skal no behandlast vidare i rettsmøte i Forlikrådet.

I tillegg har vi hatt vanleg vedlikehald og oppfølging av fellesareala, inkludert HMS-rundar for å sikre at rømningsvegar, oppgangar og fellesareal vert halde fri for hinder.

### **Informasjon og bebuarengasjement**

Vi har òg i 2024 gjentatt suksessen med bebuarmøte i forkant av årsmøtet. Dette har vore ein god arena for å dele informasjon og lytte til innspel frå bebruarane. Styret har vidare halde fram med ein aktiv informasjonsprofil og prioritert god dialog med bebruarane.

### **Avslutning**

Samla sett har 2024 vore eit år med både utfordringar og framgang. Styret vil halde fram med å jobbe for eit trygt, velhalde og triveleg bumiljø for alle. Vi takkar for samarbeidet med bebruarane og ser fram til vidare dialog og utvikling av Villvin Boligsameie.



Til årsmøtet i Villvin Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villvin Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





### 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>.

Oslo, 29. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**VILLVIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 926 019 171, KUNDENR. 741**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 278 052         | 3 312 805         | 3 278 000         | 3 278 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 28 623            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 278 052</b>  | <b>3 341 428</b>  | <b>3 278 000</b>  | <b>3 278 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -23 970           | -22 842           | -23 984           | -24 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -170 000          | -162 000          | -170 000          | -174 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -9 375            | -9 375            | -12 480           | -13 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -124 185          | -117 935          | -122 653          | -129 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -57 959           | -4 392            | -5 720            | -6 000            |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -468 777          | -363 099          | -332 269          | -356 000          |
| Forsikringer                       |      | -167 599          | -149 109          | -161 598          | -194 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -875 539          | -763 678          | -890 043          | -1 015 000        |
| Kostnader sameie                   | 13   | -671 808          | -478 191          | -873 846          | -680 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -401 898          | -373 016          | -126 800          | -127 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -144 828          | -292 433          | -150 620          | -145 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -40 140           | -63 416           | -74 173           | -58 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-3 156 078</b> | <b>-2 799 486</b> | <b>-2 944 186</b> | <b>-2 921 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>121 974</b>    | <b>541 942</b>    | <b>333 814</b>    | <b>357 000</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 61 708            | 31 629            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -76               | -56               | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>61 632</b>     | <b>31 573</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>183 606</b>    | <b>573 515</b>    | <b>333 814</b>    | <b>357 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 183 606           | 573 515           |                   |                   |

**VILLVIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 926 019 171, KUNDENR. 741**

**BALANSE**

|                                  | Note            | 2024              | 2023             |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                 |                   |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |                 |                   |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 13              | 581 366           | 366 688          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |                 | <b>581 366</b>    | <b>366 688</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |                 |                   |                  |
| Restanser på felleskostnader     |                 | 2 452             | 21 408           |
| Kundefordringer                  |                 | -2 889            | -2 889           |
| Forskuddsbetalte kostnader       |                 | 114 624           | 104 345          |
| Energiavregning                  | 14              | 0                 | 77               |
| Driftskonto OBOS-banken          |                 | 271 349           | 404 446          |
| Sparekonto OBOS-banken           |                 | 1 173 192         | 1 032 737        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |                 | <b>1 558 728</b>  | <b>1 560 123</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                 | <b>2 140 093</b>  | <b>1 926 811</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |                 |                   |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |                 |                   |                  |
| Opptjent egenkapital             |                 | 2 053 745         | 1 870 139        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |                 | <b>2 053 745</b>  | <b>1 870 139</b> |
| <b>GJELD</b>                     |                 |                   |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |                 |                   |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |                 | 54 187            | 41 130           |
| Leverandørgjeld                  |                 | 32 161            | 15 542           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |                 | <b>86 348</b>     | <b>56 672</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                 | <b>2 140 093</b>  | <b>1 926 811</b> |
| Pantstillelse                    |                 | 0                 | 0                |
| Garantiansvar                    | 13              | 1 363 988         | 295 256          |
| Oslo, 26.02.2025                 |                 |                   |                  |
| Styret i Villvin Boligsameie     |                 |                   |                  |
| Sjur Rasmus Djupedal             | Aleksander Hoff | Tor Martin Nilsen |                  |
| Fredrik Randmæl                  |                 |                   |                  |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader brøk                 | 2 659 752        |
| Felleskostnader lik                  | 375 192          |
| TV/Internett                         | 144 828          |
| Garasje                              | 98 280           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 278 052</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -23 970        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-23 970</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 780, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand                               | -52 784        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 175         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-57 959</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -73 495         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -40 000         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -28 750         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -10 155         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -86 459         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -128 758        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -80 161         |
| Egenandel forsikring                 | -21 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-468 777</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -621 542        |
| Renovasjonsavgift             | -253 998        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-875 539</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -111 156        |
| Fjernvarme                 | -290 741        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-401 898</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -7 125         |
| Driftsmateriell                  | -2 902         |
| Andre fremmede tjenester         | -17 748        |
| Kontor- og datarekvisita         | -2 467         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -5 780         |
| Andre kontorkostnader            | -498           |
| Bank- og kortgebyr               | -3 620         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-40 140</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 645         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 40 455        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 493           |
| Andre renteinntekter                          | 18 115        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>61 708</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -76        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-76</b> |

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5920/18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 5920/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie og utgjør kr 1.363.988,- iflg regnskapene for 2023.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -737 730 |
| Overført                         | 737 730  |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b>       | <b>0</b> |

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

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 741 Selskapsnavn: VILLVIN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Sjur Djupedal er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Midtskogen og Silje Tollefsen Winterkjær er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 174 000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Lars Kristian Moe

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Lars Kristian Moe

☐ Milenko Calasan

☐ Morten Skaar





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

LILLESTRØM ARKITEKTER AS  
Torvgata 6  
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
201709395 - 81  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Falah Issa

Dato: 25.08.2021

Adresse: LØRENVANGEN 21 - 23

Eiendom: 124/75/0/0

Tiltakshaver: LØRENVANGEN UTVIKLING AS

Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Lørenvengen 21 - 23

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Lørenvengen 21-23.  
Gnr. 124/ bnr. 295, 296, 75. Hus 6-8, mottatt 01.07.2021.**

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

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709395**

| Beskrivelse                         | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|-------------------------------------|------------|------------|--------|
| Avkjørselsplan                      | C04        | 11.09.2017 | 15/2   |
| Snitt L-Q - Hus 6                   | E-19a      | 06.12.2017 | 25/15  |
| Snitt I-K - Hus 7                   | E-18a      | 06.12.2017 | 25/16  |
| Snitt B-H - Hus 8                   | E-17a      | 06.12.2017 | 25/22  |
| Lengdesnitt                         | E-16a      | 02.12.2017 | 25/24  |
| Situasjonsplan                      | D-1b       | 12.06.2017 | 33/10  |
| Kjeller under hus 5-8               | E-1a       | 23.01.2018 | 33/12  |
| Plan 1. og 2.-8.etasje - hus 6 og 7 | E4c        | 23.01.2018 | 33/13  |
| Plan 9. og 10.etasje - - hus 6 og 7 | E-5b       | 23.01.2018 | 33/14  |
| Plan 1.etasje - hus 8               | E-8b       | 23.01.2018 | 33/17  |
| Plan 2. og 3-6.etasje - - hus 8     | E-9b       | 23.01.2018 | 33/18  |



|                                 |        |            |       |
|---------------------------------|--------|------------|-------|
| Plan 7 og 8.etasje - - hus 8    | E-10b  | 23.01.2018 | 33/19 |
| Takplan - Hus 6 og 7            | E-21   | 26.04.2019 | 39/8  |
| Takplan - Hus 8                 | E-22   | 26.04.2019 | 39/9  |
| Snitt - Hus 6 og 7              | E-2b   | 26.04.2019 | 39/10 |
| Snitt - Hus 8                   | E-3b   | 26.04.2019 | 39/11 |
| Fasade øst og nord - Hus 6 og 7 | E-6d   | 26.04.2019 | 39/12 |
| Fasade vest og sør - Hus 6 og 7 | E-7c   | 26.04.2019 | 39/13 |
| Fasader - Hus 8                 | E-11c  | 26.04.2019 | 39/14 |
| Oversiktsplan nordre del        | LA 111 | 21.05.2021 | 83/3  |

## Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

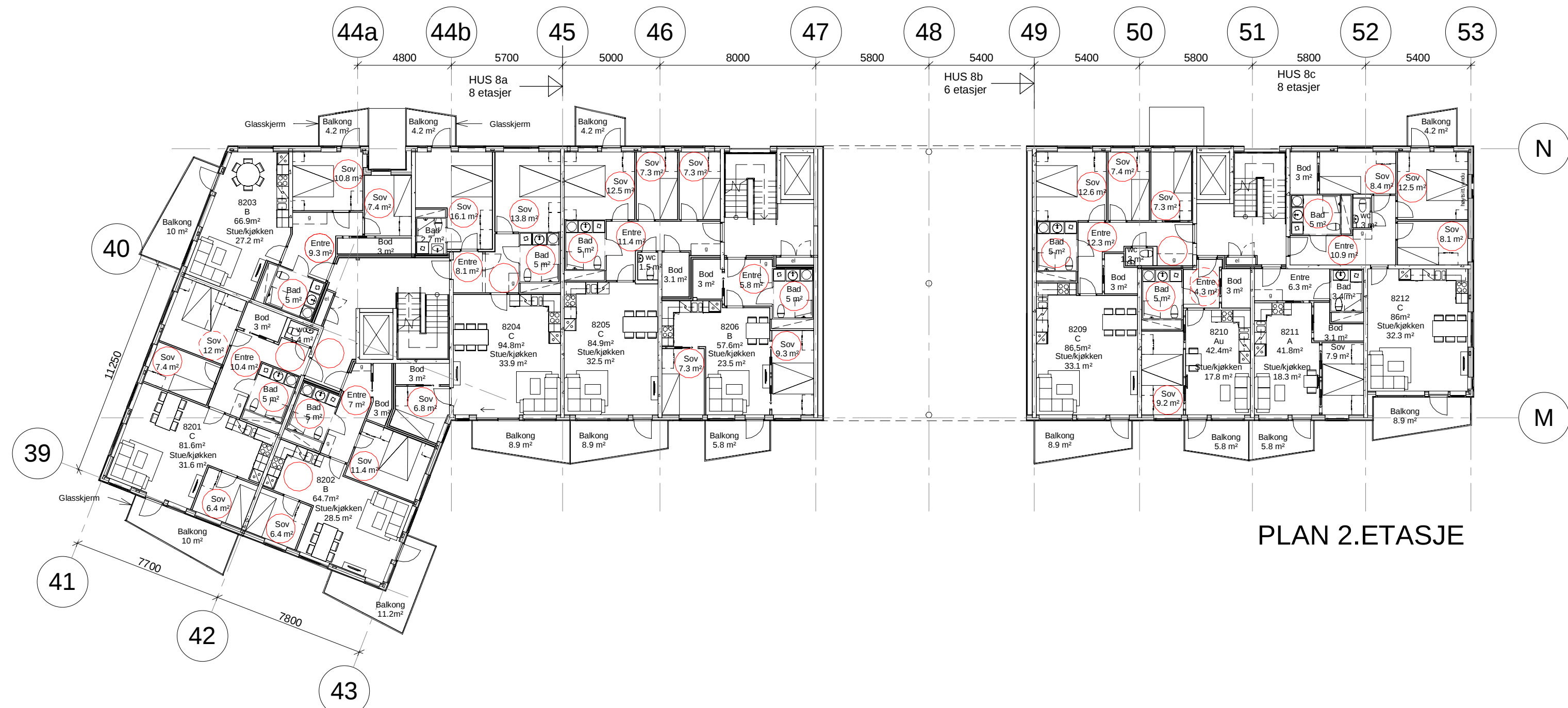
Vennlig hilsen

**Falah Issa - saksbehandler**

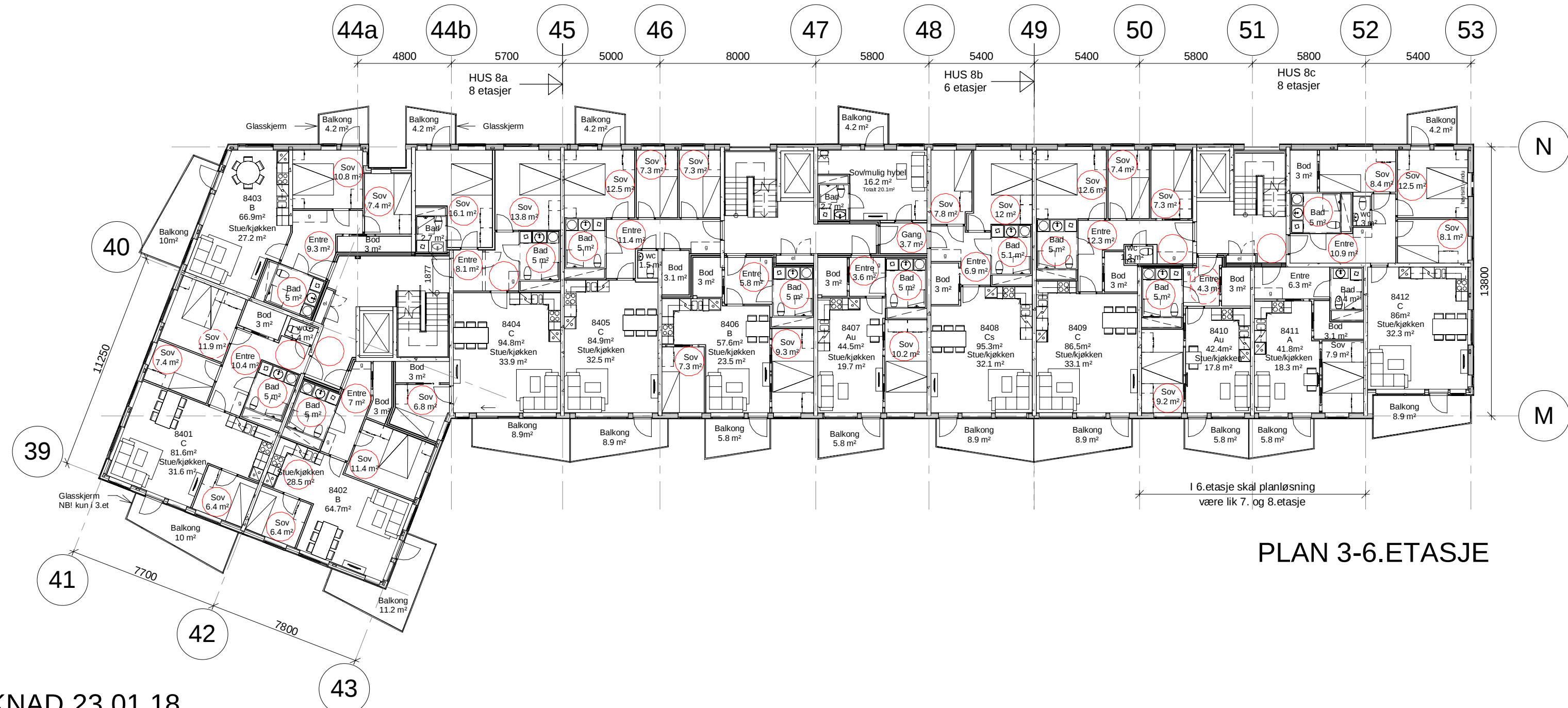
**Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder**

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling nord



PLAN 2.ETASJE



PLAN 3-6.ETASJE

REVIDERT RAMMESØKNAD 23.01.18

Gartnerkvartalet - hus 8

PLAN 2-6.ETASJE

A2/1:200





## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Plan- og bygningsetaten  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPI

Løpenummer for forretning: 602620247  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 940531721 Navn LØRENVANGEN UTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 0301 | 124 | 295 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0301 | 124 | 0   | 1   | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 2   | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 3   | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 4   | 57 / 5920  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 5   | 56 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 6   | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 7   | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 8   | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 9   | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 10  | 74 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 11  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 12  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 13  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 14  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 15  | 58 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 16  | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 17  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 18  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 0   | 19  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

06.12.2019 12:30

Side 1 av 3



Doknr: 1953297 Tinglyst: 07.01.2020  
STATENS KARTVERK

## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 20  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 21  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 22  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 23  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 24  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 25  | 58 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 26  | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 27  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 28  | 45 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 29  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 30  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 31  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 32  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 33  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 34  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 35  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 36  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 37  | 58 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 38  | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 39  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 40  | 45 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 41  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 42  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 43  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 44  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 45  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 46  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 47  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 48  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 49  | 58 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 50  | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 51  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 52  | 45 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

06.12.2019 12:30

Side 2 av 3



## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 53  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 54  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 55  | 42 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 56  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 57  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 58  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 59  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 60  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 61  | 58 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 62  | 85 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 63  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 64  | 45 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 65  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 66  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 67  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 68  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 69  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 70  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 71  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 72  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 73  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 74  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 75  | 95 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 76  | 65 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 77  | 82 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 78  | 67 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 79  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 80  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0301 | 124 | 295 | 0   | 81  | 86 / 5920  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPI

04.12.2019

Søknad om seksjonering

|                                                                       |                             |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>                              |                             |                                   |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                             |                                   |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse           | Kontaktperson                     |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten                                         | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Tlf: 4890149<br>Soli M-S Bindheim |

|                                                                                                                                                                                                   |                    |                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| <b>1. Opplysninger om innsenderen</b>                                                                                                                                                             |                    |                       |               |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                       |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse         |               |
| Håvard Bakken                                                                                                                                                                                     | 12097143933        | havard.bakken@obos.no |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed              | Telefonnummer |
| Postboks 6666 St. Olavs plass                                                                                                                                                                     | 0129               | Oslo                  | 95872807      |

|                                      |                |          |          |          |
|--------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| <b>2. Opplysninger om eiendommen</b> |                |          |          |          |
| Kommunenr.                           | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 0301                                 | Oslo           | 124      | 295      |          |

|                                                           |                          |                             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b> |                          |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                          | Navn                     | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 940531721                                                 | Lørenvengen Utvikling AS | 1/1                         |
|                                                           |                          |                             |
|                                                           |                          |                             |
|                                                           |                          |                             |
|                                                           |                          |                             |
|                                                           |                          |                             |
|                                                           |                          |                             |

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                   |        |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                |        |               |               |      |        |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| <b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>                                                                   |                                                                                                                                                   |        |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                |        |               |               |      |        |               |               |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.                             |                                                                                                                                                   |        |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                |        |               |               |      |        |               |               |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |        |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                      | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |        |               |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |        |               |               |      |        |               |               |
|                                                                                                                     | S.nr                                                                                                                                              | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                         | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                                                                                                           | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 95     |               | 13            | B                                                                                                                                                            | 82     |               |               | 25                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 58            |               | 37   | B      | 58            |               |
| 2                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 65     |               | 14            | B                                                                                                                                                            | 67     |               |               | 26                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 85            |               | 38   | B      | 85            |               |
| 3                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 82     |               | 15            | B                                                                                                                                                            | 58     |               |               | 27                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 95            |               | 39   | B      | 95            |               |
| 4                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 57     | B*            | 16            | B                                                                                                                                                            | 85     |               |               | 28                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 45            |               | 40   | B      | 45            |               |
| 5                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 56     |               | 17            | B                                                                                                                                                            | 86     |               |               | 29                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 86            |               | 41   | B      | 86            |               |
| 6                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 85     |               | 18            | B                                                                                                                                                            | 42     |               |               | 30                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 42            |               | 42   | B      | 42            |               |
| 7                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 86     |               | 19            | B                                                                                                                                                            | 42     |               |               | 31                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 42            |               | 43   | B      | 42            |               |
| 8                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 42     |               | 20            | B                                                                                                                                                            | 86     |               |               | 32                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 86            |               | 44   | B      | 86            |               |
| 9                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 42     |               | 21            | B                                                                                                                                                            | 95     |               |               | 33                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 95            |               | 45   | B      | 95            |               |
| 10                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 74     |               | 22            | B                                                                                                                                                            | 65     |               |               | 34                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 65            |               | 46   | B      | 65            |               |
| 11                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 95     |               | 23            | B                                                                                                                                                            | 82     |               |               | 35                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 82            |               | 47   | B      | 82            |               |
| 12                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 65     |               | 24            | B                                                                                                                                                            | 67     |               |               | 36                                                                                                                                                                                                                                             | B      | 67            |               | 48   | B      | 67            |               |
| Sum tellere: 5920                                                                                                   |                                                                                                                                                   |        |               | Nevner = 5920 |                                                                                                                                                              |        |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                |        |               |               |      |        |               |               |

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Dato              | Innsenderens underskrift |
| 2. september 2019 |                          |

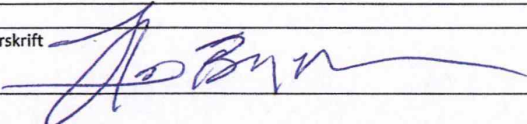
\*Høyet av Salwæremunder rruu  
skal fylle fra Soler Håvard Bakken.  
SBL 04.12.2019



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b></p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

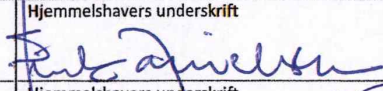
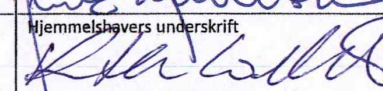
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p><b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

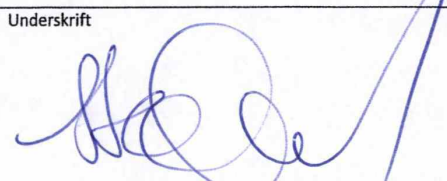
|                                   |                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dato<br/>2. september 2019</p> | <p>Innsenderens underskrift </p> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

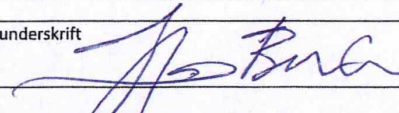
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8. Vedlegg som skal følge søknaden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene</p> <p>b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig</p> <p>c) Sameiets vedtekter</p> <p>d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal</p> <p>e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon</p> <p>f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur</p> <p>g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.</p> |

|                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Innsendte plantegninger</b>                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

|                          |                                                                                    |                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>10. Underskrifter</b> |                                                                                    |                                |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo, 2. september 2019  |   | Erik Danielsen                 |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo, 2. september 2019  |  | Knut Ørn Collett               |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                          |                                                                                    |                                |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                          |                                                                                    |                                |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                          |                                                                                    |                                |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                          |                                                                                    |                                |

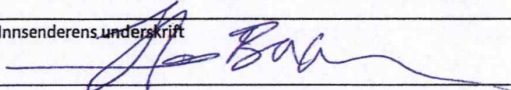
|                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11. Kommunens saksbehandling</b>                                                                                                                                                                                                    |
| <p>a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)</p> |

|                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                   |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):</b> |                                                                                     |                                                                                                                                                   |          |          |
| Kommunenr.                                                                               | Kommunens navn                                                                      | Gårdsnr.                                                                                                                                          | Bruksnr. | Festenr. |
| 0301                                                                                     | Oslo                                                                                | 124                                                                                                                                               | 295      |          |
| Dato                                                                                     | Underskrift                                                                         | Stempel                                                                                                                                           |          |          |
| 6.12.19                                                                                  |  |  <b>Plan- og bygningsetaten</b><br><b>TEKNISK FAGAVDELING</b> |          |          |

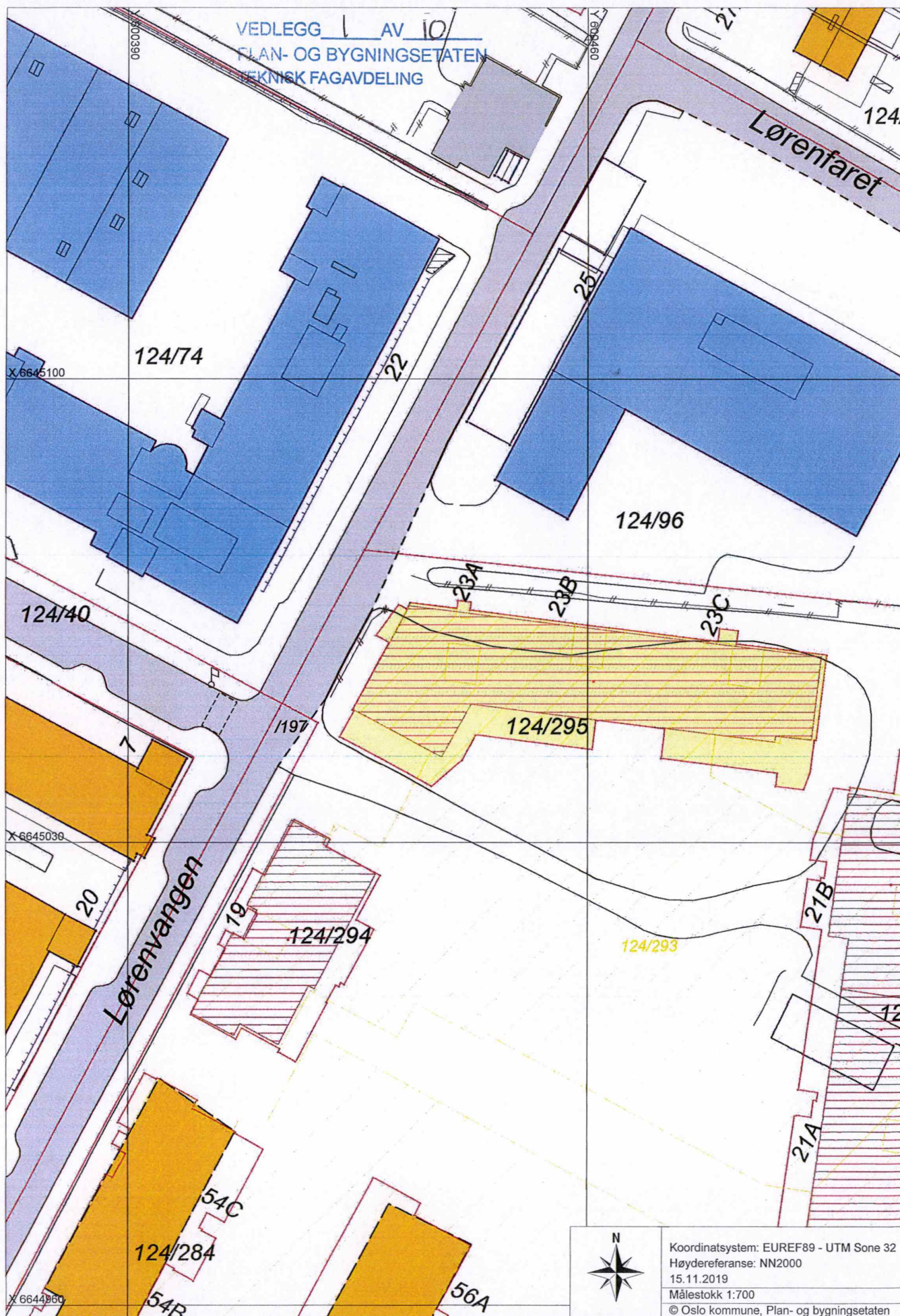
|                   |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato              | Innsenderens underskrift                                                            |
| 2. september 2019 |  |



| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |                                                                                                                                                   |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                   |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                         |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |          |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr     | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61                                                                                     | B      | 58                                                                                                                                                |               | 85       |        |                                                                                                                                                              |               | 109  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 133  |        |               |               |
| 62                                                                                     | B      | 85                                                                                                                                                |               | 86       |        |                                                                                                                                                              |               | 110  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 134  |        |               |               |
| 63                                                                                     | B      | 95                                                                                                                                                |               | 87       |        |                                                                                                                                                              |               | 111  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 135  |        |               |               |
| 64                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                |               | 88       |        |                                                                                                                                                              |               | 112  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 136  |        |               |               |
| 65                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 89       |        |                                                                                                                                                              |               | 113  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 137  |        |               |               |
| 66                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 90       |        |                                                                                                                                                              |               | 114  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 138  |        |               |               |
| 67                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 91       |        |                                                                                                                                                              |               | 115  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 139  |        |               |               |
| 68                                                                                     | B      | 95                                                                                                                                                |               | 92       |        |                                                                                                                                                              |               | 116  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 140  |        |               |               |
| 69                                                                                     | B      | 65                                                                                                                                                |               | 93       |        |                                                                                                                                                              |               | 117  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 141  |        |               |               |
| 70                                                                                     | B      | 82                                                                                                                                                |               | 94       |        |                                                                                                                                                              |               | 118  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 142  |        |               |               |
| 71                                                                                     | B      | 67                                                                                                                                                |               | 95       |        |                                                                                                                                                              |               | 119  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 143  |        |               |               |
| 72                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 96       |        |                                                                                                                                                              |               | 120  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 144  |        |               |               |
| 73                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 97       |        |                                                                                                                                                              |               | 121  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 145  |        |               |               |
| 74                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 98       |        |                                                                                                                                                              |               | 122  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 146  |        |               |               |
| 75                                                                                     | B      | 95                                                                                                                                                |               | 99       |        |                                                                                                                                                              |               | 123  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 147  |        |               |               |
| 76                                                                                     | B      | 65                                                                                                                                                |               | 100      |        |                                                                                                                                                              |               | 124  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 148  |        |               |               |
| 77                                                                                     | B      | 82                                                                                                                                                |               | 101      |        |                                                                                                                                                              |               | 125  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 149  |        |               |               |
| 78                                                                                     | B      | 67                                                                                                                                                |               | 102      |        |                                                                                                                                                              |               | 126  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 150  |        |               |               |
| 79                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 103      |        |                                                                                                                                                              |               | 127  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 151  |        |               |               |
| 80                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 104      |        |                                                                                                                                                              |               | 128  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 152  |        |               |               |
| 81                                                                                     | B      | 86                                                                                                                                                |               | 105      |        |                                                                                                                                                              |               | 129  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 153  |        |               |               |
| 82                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 106      |        |                                                                                                                                                              |               | 130  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 154  |        |               |               |
| 83                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 107      |        |                                                                                                                                                              |               | 131  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 155  |        |               |               |
| 84                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 108      |        |                                                                                                                                                              |               | 132  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 156  |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                           |        | 5920                                                                                                                                              |               | Nevner = |        | 5920                                                                                                                                                         |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |

|                           |                                                                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>2. september 2019 | Innsenderens underskrift<br> |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

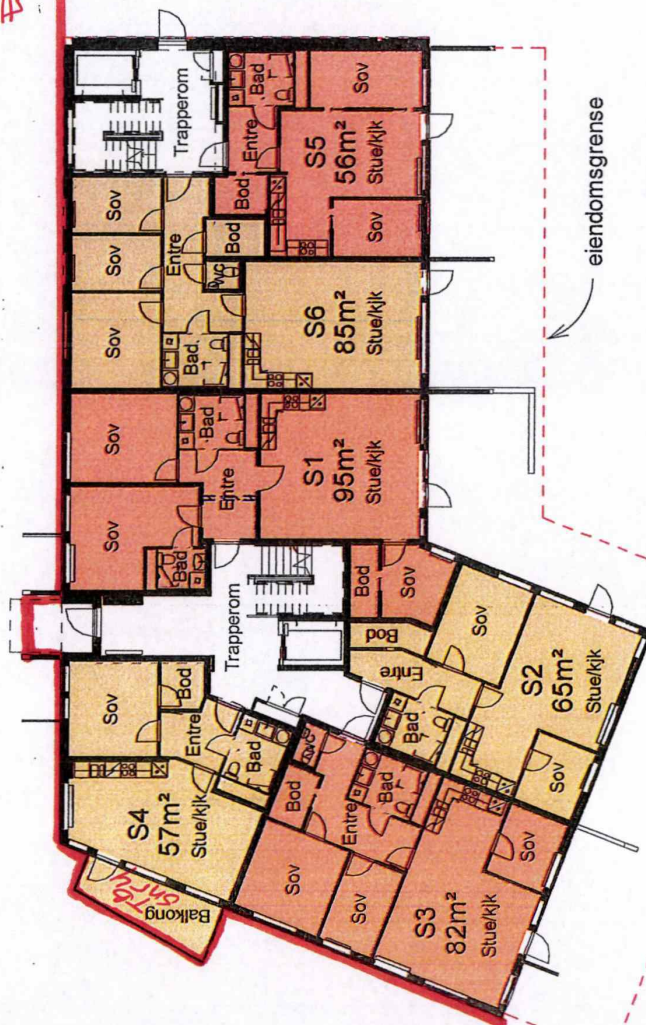




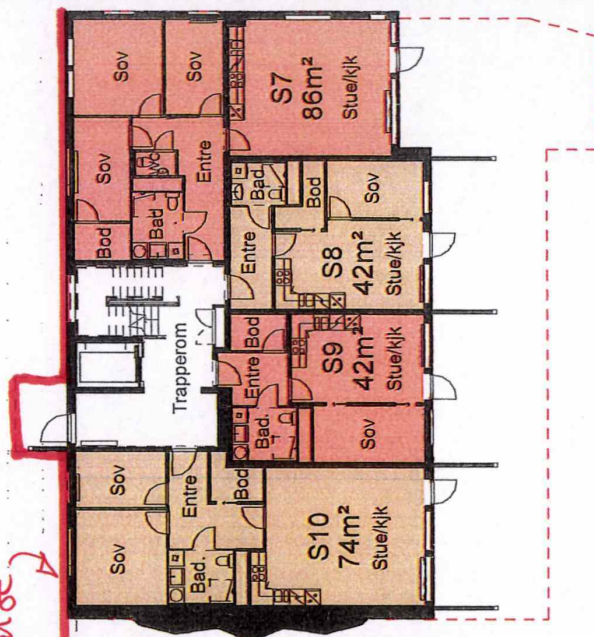


Annex eiendom  
Gnr 124, bnr. 75

Eiendomsgrense



124/75 annen eiendom



VEDLEGG 2 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8  
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 1

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

TLF +47 6389 2610

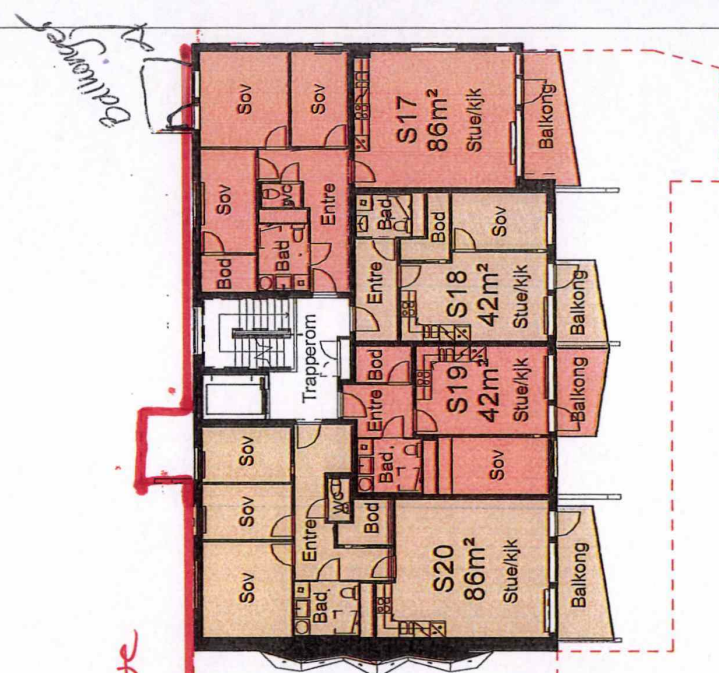
2000 LILLESTRØM

TORVGATA 6

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

FORETAKSNR. 968 877 356



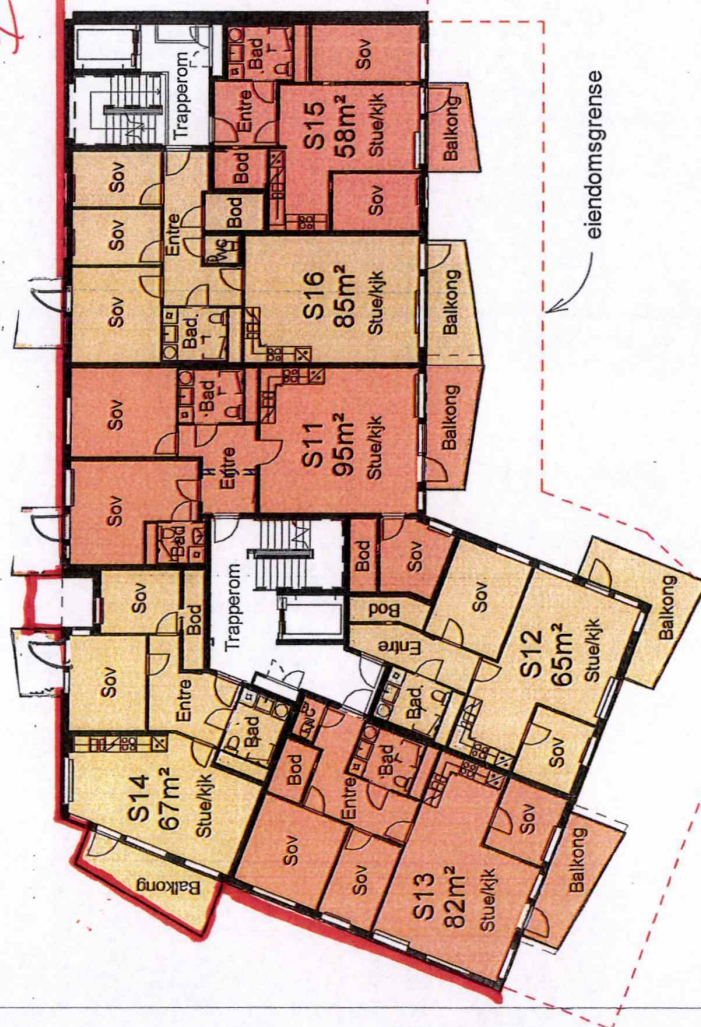


VEDLEGG 3 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



Annen eiendom  
Gnr 124, bnr. 75

Eiendomsgrænse



eiendomsgrænse

124/75 annen eiendom

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvarteret - Hus 8  
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 2

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

2000 LILLESTRØM

TORVGATA 6

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

FORETAKSNR. 968 877 356

TLF +47 6389 2010

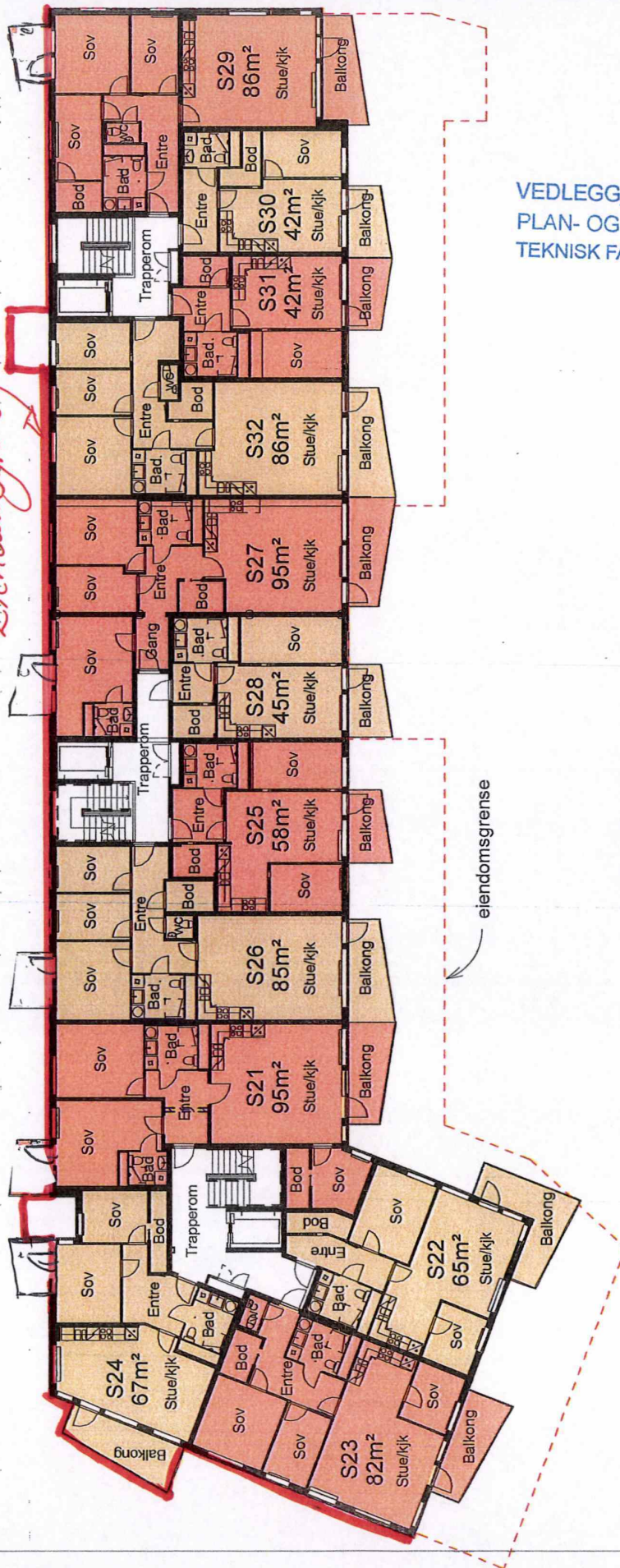




VEDLEGG 4 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

*Annen eiendom  
Gnr 124/bnr 75*

*Eiendomsgrense*



124/75 annen eiendom

Vedlegg seksjonering

Plan 3

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

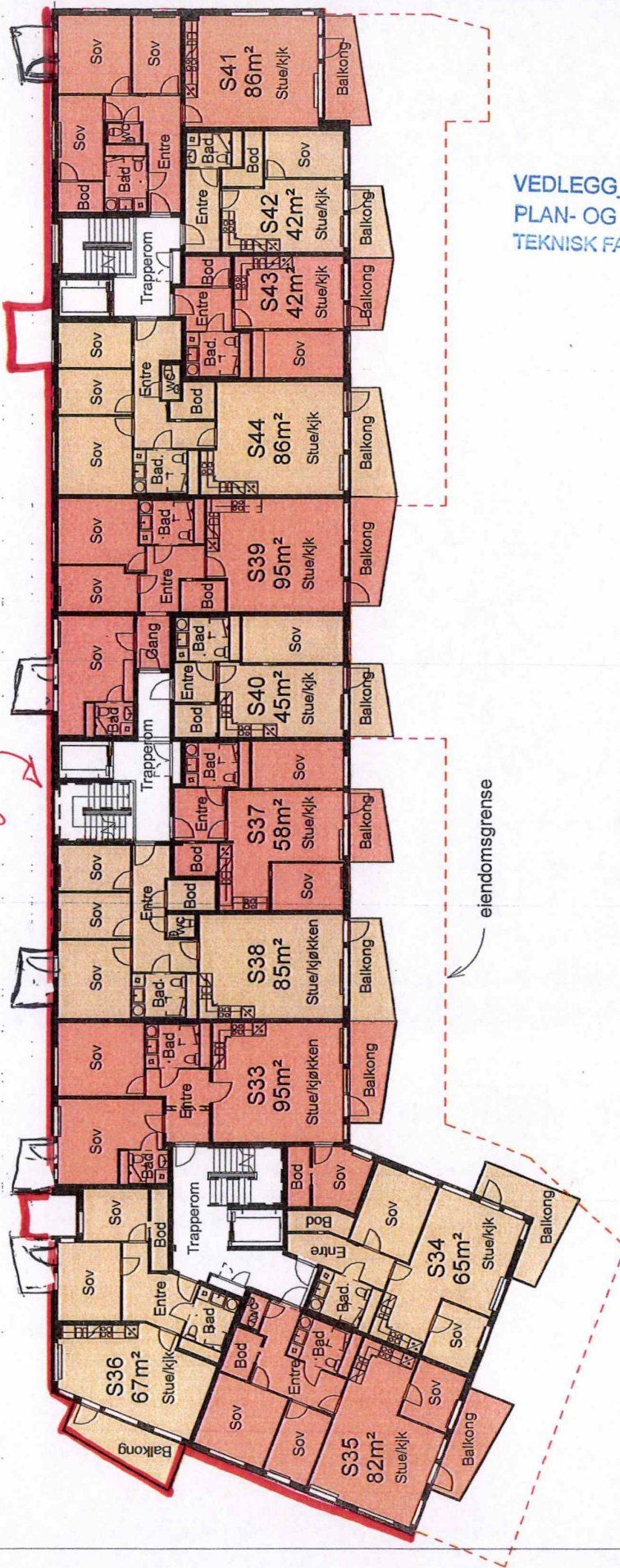
Lørenvangen 23 A-C

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM

TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 868 877 356



*Annen eiendom  
Gnr 124, bnr 75  
Eiendomsgrænse*



124/75 annen eiendom

VEDLEGG 5 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg seksjonering

Plan 4

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

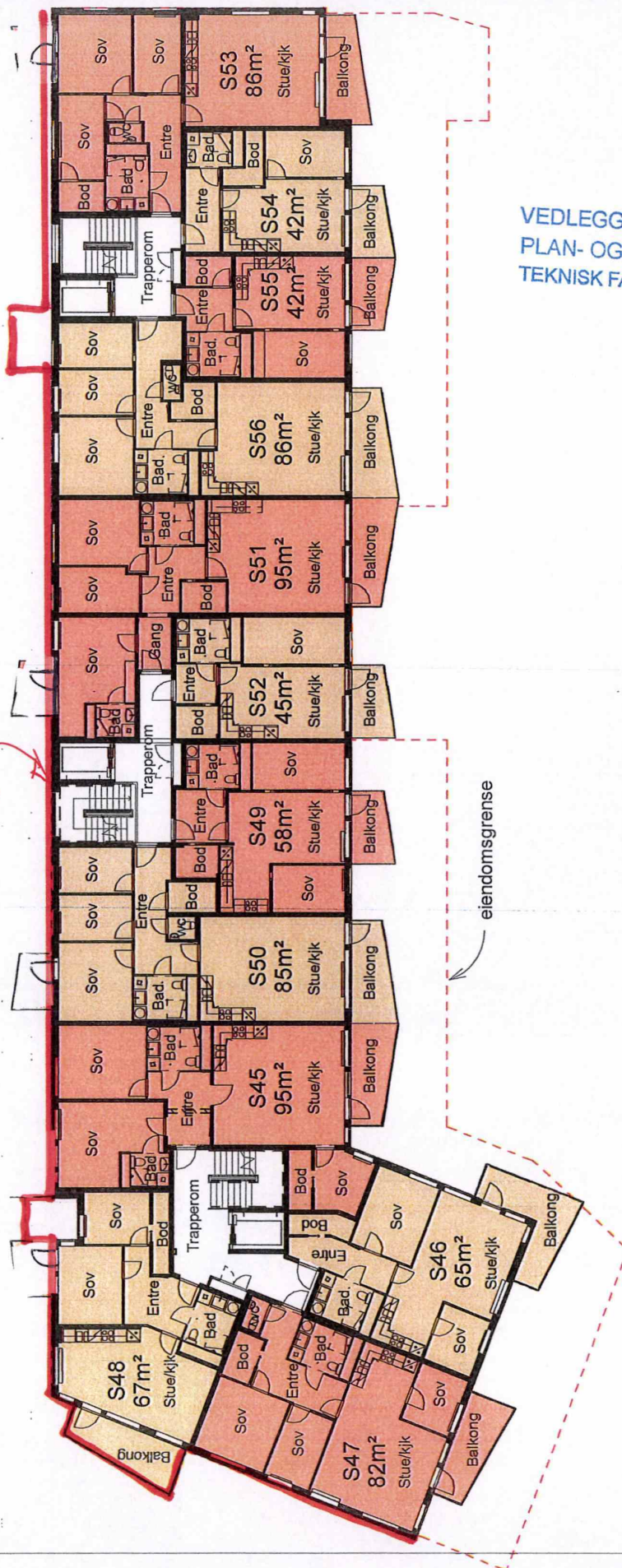
Lørenvangen 23 A-C

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM

TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356



Annen eiendom  
gnr 124, bnr. 75  
Eiendomsgrænse



124/75 annen eiendom

VEDLEGG 6 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg seksjonering

Plan 5

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

2000 LILLESTRØM

TORVGATA 6

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Lørenvangen 23 A-C

FORETAKSNR. 968 877 356

TLF +47 6389 2610

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

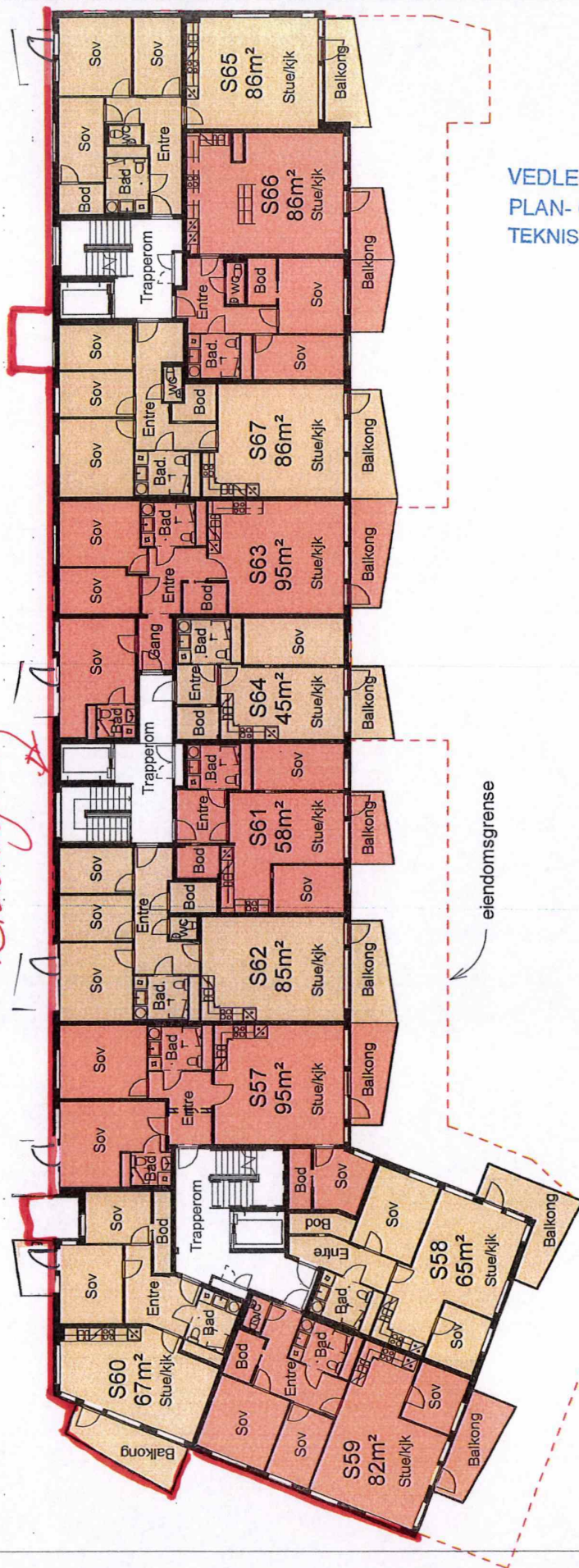
Lørenvangen 23 A-C





VEDLEGG 7 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

*Annen eiendom  
Gnr. 124 bnr 75  
Eiendomsgrens*

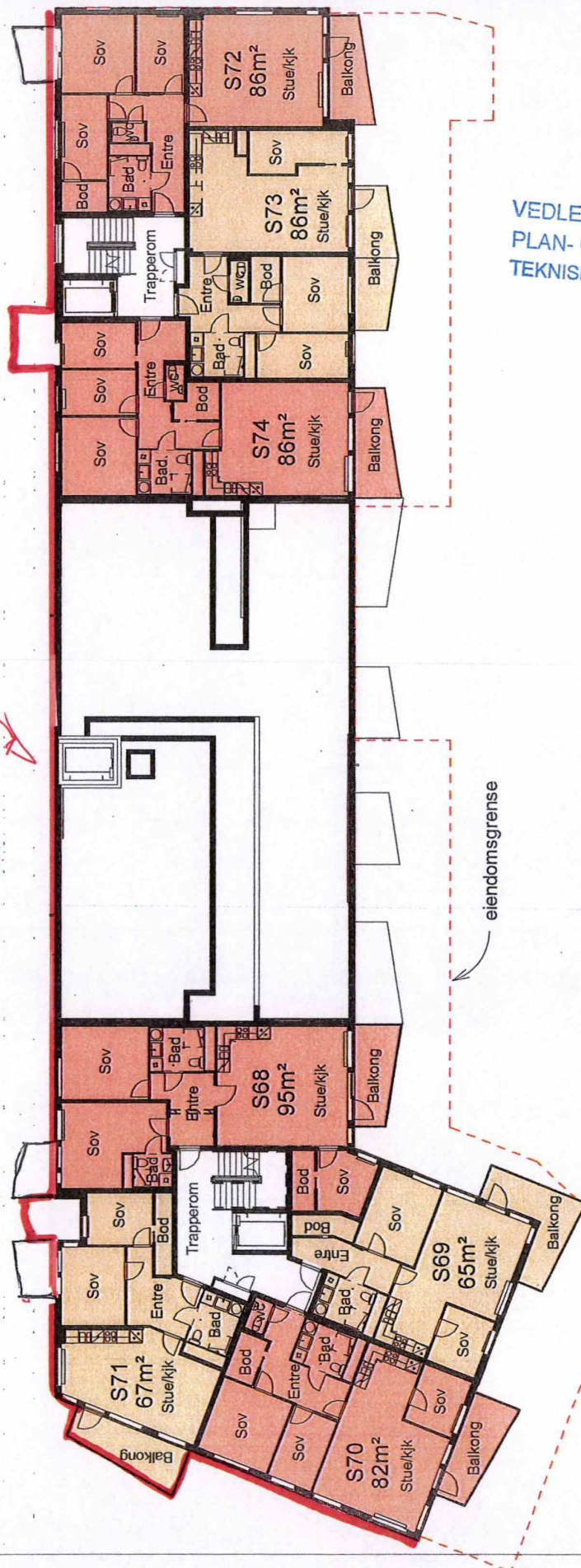


124/75 annen eiendom

gnr./bnr. 124/295  
Gartnerkvartalet - Hus 8  
Lørenvangen 23 A-C  
LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - TLF +47 6359 2610 - FORETAKSNR. 968 677 356  
post@lilleark.no  
Dato: 30.07.19  
1:250  
Plan 6  
Vedlegg seksjonering



*Annen eiendom  
Gnr. 124, bnr. 75  
Eiendomsgrense*



124/75 annen eiendom

VEDLEGG 8 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 7

1:250

Dato: 30.07.19

post@jilleark.no

2000 LILLESTRØM

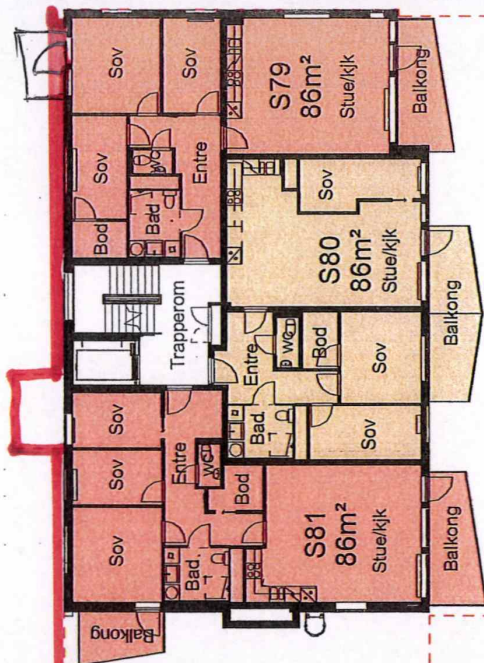
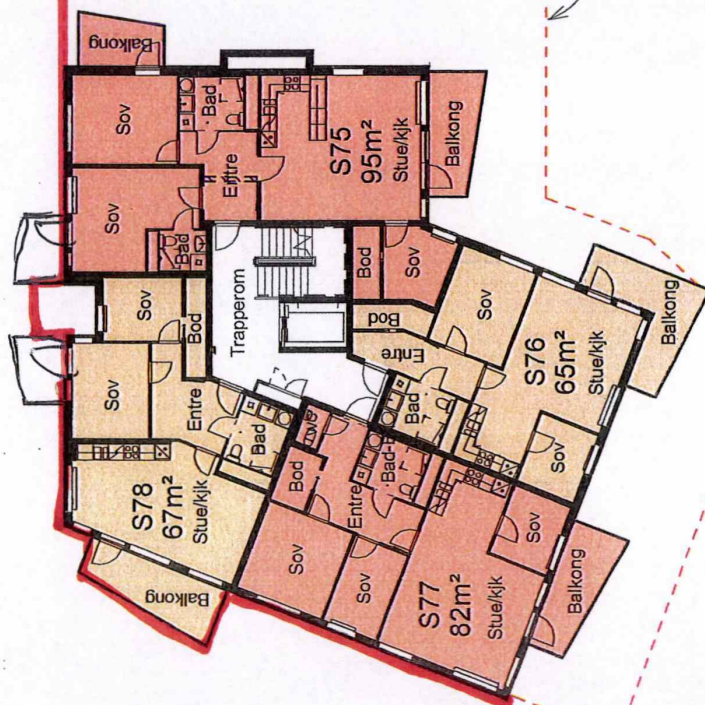
TORVGATA 6

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

FORETAKSNR. 968 877 356

TLF +47 6399 2610

*Annen eiendom  
Gnr 124, bnr. 75  
Eiendomsgrense*



eiendomsgrense

124/75 annen eiendom

VEDLEGG 9 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8  
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 8

1:250

Dato: 30.07.19

post@lilleark.no

2000 LILLESTRØM

TORVGATA 6

TLF +47 6389 2610

FORETAKSNR. 968 877 366





E-22

*Annen eiendom  
Gnr 124 bnr 75  
Eiendomsgrans*



Totalt takareal hus 8 = 1031.21m²  
Totalt areal teknisk + trapper = 149.46m²

VEDLEGG 10 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

ENDRINGSSØKNAD TAKOPPBYGG 26.04.19

Gartnerkvartalet - Hus 8

TAKPLAN

A3 / 1:200

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM

post@lilleark.no

TLF +47 6389 2610

FORETAKSNR. 968 877 356



ARKITEKTER





## Reguleringskart 11.03.2026



### Om valgt eiendom

Om valgt punkt

124/295 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Grünerløkka

0585 Oslo

Beregnet areal for valgt teig:  $1344\text{m}^2$  ①

[Se matrikkel og tinglysing](#) 

## Planer

## Kommuneplan

## Kommunedelplan (2)

Områderegulering (0)

## Reguleringsplaner (1)

## Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

**VPOR** (1) Veiledende plan for offentlig <  
rom

## Strategisk plan for Hovinbyen

**TOR (0)** Tiltaksliste for offentlig rom

## Plankunngjöring (0)

Midlertidig forbud mot tiltak (0) 

**Saker**

Her finner du alle sakene på eiendommen

### Byggesaker (1)

## Plansaker (0)

**Temakart**

Gul liste (0) 

**Fortidsminner** (0) Sannsynlighet for 

Naturmangfold (0)

### Forurensset grunn (3)

## S-4732

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54, Løren, som omreguleres fra industri til: -Område for bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau. -gang-/sykkelvei.

**Vedtaksdato:** 05.06.2013

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200901755](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.





## OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVANGEN 19 – 21 OG LØRENVEIEN 54 Gnr. 124 bnr. 75, 76, 77, 94 og 95****§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2-200901755-1 datert 20.01.2012, revidert 24.09.2012.

**§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- boligbebyggelse
- bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
- gang-/ sykkelveg

**§ 3 Område for bebyggelse og anlegg****3.1 Utnyttelse**

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 m<sup>2</sup> BRA, fordelt slik:

- Felt BB1 maksimum 18 600 m<sup>2</sup>
- Felt BB2 maksimum 24 900 m<sup>2</sup> bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m<sup>2</sup> forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

**3.2 Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.

Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.

Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogn, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m<sup>2</sup> pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.

Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1. etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

**3.3 Høyder**

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.

Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

**3.4 Utforming**

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.

**3.5 Leiligheter og bokvalitet**

Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 – 50 m<sup>2</sup>
- Minimum 30 % på 50 – 75 m<sup>2</sup>
- Minimum 50 % på over 80 m<sup>2</sup>

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalganger mot gate tillates ikke.

**3.6 Utearealer**

Utearealene, som ikke tillates benyttet til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 25 % av boligenes bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng, på lokk og på eventuelle takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsareal. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15. Eksisterende trær innen området skal i størst mulig grad bevares.

### 3.7 Atkomst og parkering

Området skal ha bilatomst som vist med piler på plankartet.

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.

Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

### § 4 Samferdselsanlegg

Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.

Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.

Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.

Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

### § 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk M 1:200 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Vegetasjon, arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, bilparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne
- Kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy
- Håndtering av avfall

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.

### § 6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

### § 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

### § 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 140 leiligheter innenfor planområdet, skal det være etablert ny barnehage med minimum 4 avdelinger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Lørenveien, skal fortau som vist i planen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegg under planområdet, skal offentlig gang-/ sykkelveg som vist i planen være ferdig opparbeidet over det garasjeanlegget brukstillatelsen gjelder.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 179.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.