

I HJERTET AV LØRENS GRØNNE OASE

Lørenvangen 23B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 000 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1344 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

264 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

10 264 590,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

5 991,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESFORMUE

30 595,-

BYGGEÅR

2021

BRA-I/BRA TOTAL

95/100 kvm

ENERGIMERKING

B - Ikke angitt

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782



Moderne og lekker 4-roms toppleilighet fra 2021 med egen hybel, to balkonger og garasjeplass m/EL - Gjennomgående - Heis

Velkommen til Lørenvangen 23B!

Dette er en romslig og moderne 4-roms selveierleilighet. Boligen ble ferdigstilt i 2021 og holder en gjennomgående høy standard. Hoveddelen byr på et romslig oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning, gode lysforhold og utgang til en solrik og sydvendt balkong. I tillegg har leiligheten en egen hybeldel. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet høyt og fritt i 6. etasje, sørvendt mot store, frodige og rolige grøntarealer. Her bor man skjermet fra støy og med begrenset innsyn.

Høydepunkter:

- To balkonger på til sammen 13 m²
- Kjøkken fra Epoq, benkeplate i stein
- Nåværende eier har 14.000,- i leieinntekter
- Garasjeplass m/lader og kjellerbod, gunstig intern plassering
- Balansert ventilasjon
- A-konto fyring, internett inkl.



































































































HYBELEN













































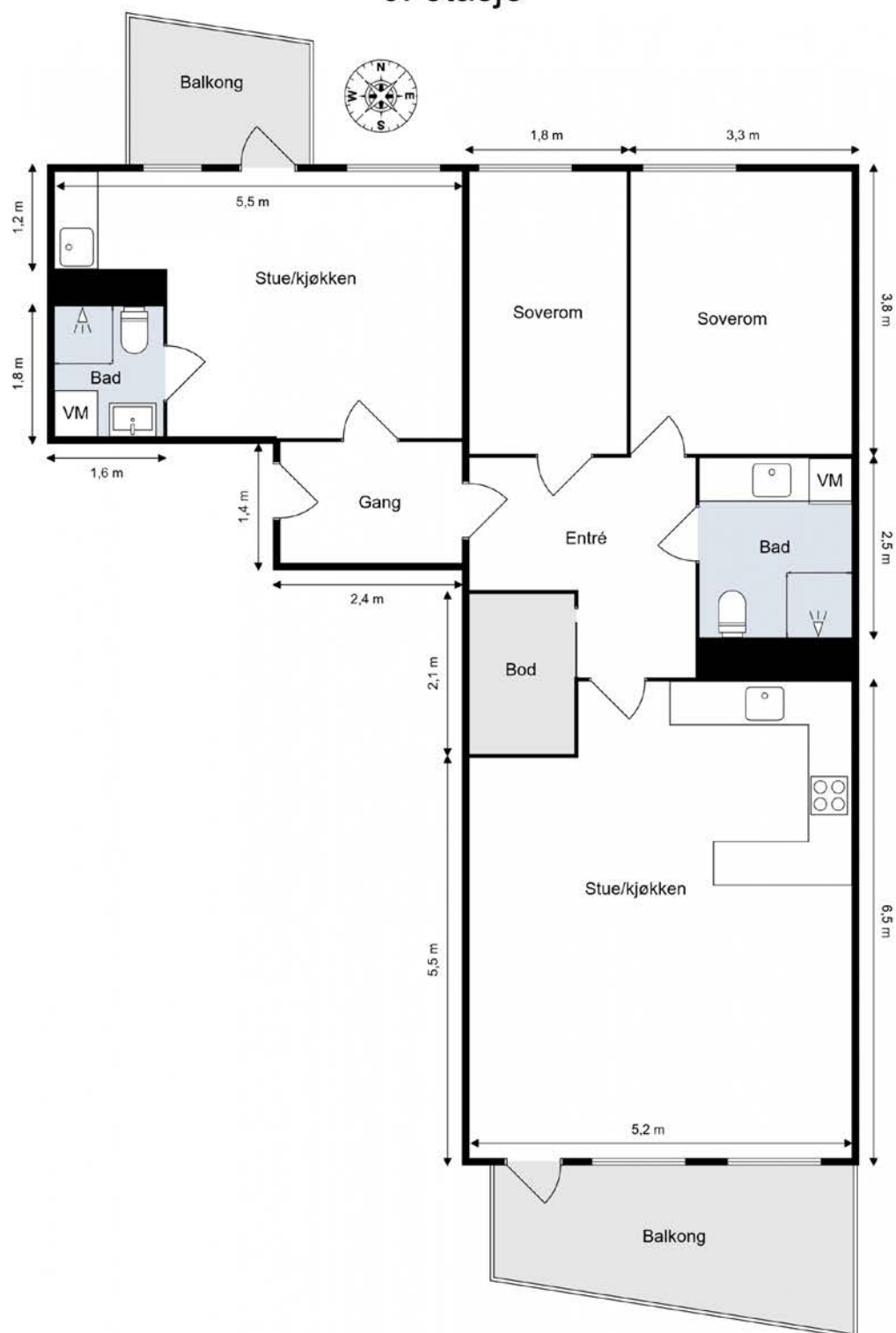


Planteegning



Lørenvangen 23 B, 0585 OSLO

6. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

LØRENVANGEN 23B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 000 000

Omkostning kjøper

10 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

250 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

251 090 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

264 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

10 251 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 264 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 264 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 991,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på

følgende måte:

- Akto oppvarming: kr. 1 704,00,-

- Garasje: kr. 195,00,-

- Felleskostnader brøk: kr. 3 557,00,-

- Internett: kr. 149,00,-

- Felleskostnader lik: kr. 386,00,-

Totalt utgjør dette kr. 5 991,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer blant annet kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), kollektivt bredbånd, bygningsforsikring og forretningsførsel. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann (fjernvarme) betales som et a-kontobeløp. Beløpet avregnes mot faktisk forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Eiendomsskatt

Kr 2 583,- (2026)

Boligen har ifølge selger blitt ilagt eiendomsskatt for innværende år på kr. 2 583.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 11.03.2026 ikke registrert fellesgjeld på seksjonen. Det er ikke registrert lån på sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 11.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning. 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 besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 30 595 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 292 699 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 170 796 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Løren har på få år vokst frem som et av Oslos mest attraktive boligområder - En moderne og levende bydel som kombinerer urbant byliv med grønne lunger og gode møteplasser. Her bor du sentralt, men likevel rolig, med kort vei til både sentrum, marka og det menste du trenger i hverdagen.

Området er omkranset av Hasle, Økern, Sinsen og Refstad, og fremstår i dag som et fullverdig nabolag med en egen identitet. De mange grøntområdene, gangveiene og sykkelstiene gjør det enkelt å leve bilfritt, og det er gode forbindelser til resten av byen via T-bane, buss og sykkelveier. Løren T-banestasjon ligger kun få minutter unna, og tar deg til sentrum på få minutter.

Løren Torg og Vinslottet er to livlige nærsentre med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kafeer. På Løren Torg finner du blant annet dagligvare, apotek, frisør og hyggelige spisesteder som Fryd gastropub og Kaffebrønneriet. Vinslottet, som tidligere huset Vinmonopolets produksjonslokaler, har blitt et arkitektonisk ikon og et naturlig samlingspunkt. Her finner du alt fra matbutikk, lege og optiker til restauranter som Hasle Linje gastropub, Sugar & Spice og 8 Fish med uteservering i solrike omgivelser. Byutviklingsprosjektet Økern Portal tilbyr restauranter, treningssenter, kontorer, helsetjenester og Nord-Europas største spiselige takhage med løpebane, grønnsakshager og fantastisk utsikt. På toppen ligger Radisson Red med populær skybar, et perfekt for en kveld med god mat og utsikt over byen.

Kulturtilbudet i området er også i vekst. Kanonhallen brukes i dag som kulturhus og teatersal under ledelse av Nationaltheatret, og Peer Gynt-parken byr på kunst, lekeapparater og grønne møteplasser for både barn og voksne.

I nærområdet finner du dessuten flere parker som Sinsenparken, Frydenberg, Torshovdalen og Bjerkedalen park. Dette er flotte steder for rekreasjon og piknik. På vinteren er det kort vei til Lillomarka med skiløyper og turterreng. For den aktive byr Løren på mange treningsmuligheter. STERK treningssenter og Studio Jobbsprek tilbyr moderne fasiliteter og gruppetimer, mens CrossFit Løren og SATS Hasle gir gode alternativer for både styrke og kondisjon.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass (nr. 128) i felles garasjeanlegg. Bruksretten til plassen følger seksjonen og kan leies ut internt i garasjesameiet.

Parkeringsplassen er tilrettelagt for elbillading, hvor beboere betaler et fast månedlig beløp for strømforbruket.

Parkering utover dette reguleres av gjeldende områdebestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1344 m²

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området.

Tomt med felles bakgård pent opparbeidet med grøntområder og interne stikkveier til innganger.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.08.2021. Gjelder for Lørenvangen 21-23.Gnr. 124/ bnr. 295, 296, 75. Hus 6-8

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, og disse samsvarer med dagens bruk og rominndeling. Det er imidlertid registrert et mindre avvik fra opprinnelig tegning av hovedsoverommet. Avviket gjelder en mindre justering av veggføringen mot tilstøtende soverom, samt veggpartiet der døren er plassert. Arkitektens opprinnelige tilpasning knyttet til dørens slagretning er endret, slik at veggene fremstår som rette og i flukter med resterende vegger, uten de tidligere tilpasningene som fremgår av tegningen. De registrerte endringene vurderes som mindre og har ingen vesentlig betydning for rommenes funksjon, bruk eller arealdisponering.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.08.2021.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og er delt i en hovedenhet og en hybel med følgende rom:

- Hovedenhet: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og en innvendig bod. Sydvendt balkong på ca. 9 m².
- Hybel: Stue, kjøkken og bad. Nordvendt balkong på ca. 4 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 5 m² og en garasje plass i fellesanlegg.

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod nr. 236.

6. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, bad (hybel), hovedbad, stue (hybel), kjøkken (hybel), 2 soverom, bod, kjøkken, og stue

TBA fordelt på etasje

6. etasje

13 m² 2 Balkonger

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m². Bod nr. 236.

- En garasje plass, merket 128.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern 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.

Standard

Leilighet i 6. etasje fra 2021 med en smart planløsning som inkluderer en separat, godkjent utleiedel. Boligen holder en gjennomgående moderne standard og har to balkonger, én sydvendt og én nordvendt, samt heisadkomst og garasje plass.

Gangen:

Gangen fungerer som et naturlig bindeledd i boligen, med adkomst til både hoveddelen og den separate utleiedelen. Rommet har oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, og er utstyrt med downlights i taket.

Hovedenhet:

Stue og kjøkken:

Hovedenheten har en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet fra Epoq (2021) har stilrene, glatte fronter og

en eksklusiv benkeplate i stein med nedfelt vask. Kjøkkenøyen gir både ekstra arbeidsplass og en naturlig samlingsplass, samtidig som den bidrar til en god flyt i rommet. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Stuen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong med gode solforhold.

Sydvendt balkong:

Balkongen er på ca. 9 m² og oppleves som en naturlig forlengelse av stuen. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster. Rekkverket i stål og glass gir et moderne uttrykk samtidig som det sørger for gode lysforhold og åpen utsikt.

Fra balkongen, har man utsyn over det grønne og trivelige gårdsrommet i Gartnerkvartalet.

To soverom:

Hovedenheten har to gode soverom med behagelig atmosfære og gode lysforhold. Begge rommene varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme, som gir jevn og komfortabel oppvarming. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og tilbehør. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene fremstår som rolige og innbydende soner for hvile og privatliv.

Hovedbad:

Badet fremstår moderne og stilrent med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i en praktisk baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, samt speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er avgrenset med svingbare glassdører og har både takdusj og hånddusj. Badet har behagelig vannbåren gulvvarme som gir god komfort. Det er også opplegg for vaskemaskin under benkeplaten, noe som gir en praktisk

og plassbesparende løsning. Downlights i taket sørger for godt lys og bidrar til et lyst og innbydende baderom.

Entré:

Leiligheten har en egen lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det en naturlig adkomst videre inn til boligens oppholdsrom.

Innvendig bod:

I tilknytning til entréen ligger en praktisk innvendig bod for ekstra lagringsplass.

Hybel (godkjent utleiedel):

Stue og kjøkken:

Hybelen har en kombinert stue- og kjøkkenløsning. Rommet har plass til både spisemøbler og en eventuell sofagruppe, eller kan slik det er innredet i dag benyttes som soverom. Kjøkkeninnredningen fra 2021 har glatte fronter og en laminatbenkeplate med nedfelt vask. Rommet varmes opp av radiator og har utgang til egen balkong.

Nordvendt balkong:

Fra hybelen er det utgang til en balkong på ca. 4 m².

Bad:

Badet i hybelen er innredet med vegghengt toalett, servant i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Her er det også vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i oppholdsrom og soverom. Fliser på badene.

Vegger: Malt betong og malte plater. Fliser på badene.

Himling: Prefabrikkerte betongelementer og malte plater.

Lakkerte stålplater i himling på badene.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, en kjellerbod på ca. 5 m².

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå

dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet

våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Etter overtakelse fra utbygger (Nordr/Veidekke) i 2021 blei det oppdaga feil helling på baderomsgulvet. Utbygger utbetra feilen og la nye fliser på baderommet (nybyggaranti).

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Retting av baderomsgolv i 2021.

Garantisak.

- Arbeid utført av: Nordr/Veidekke

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Autorisert rørlegger gjennomførte tilkopling av vatn ved installasjon av hybelkjøkken og kjøkken i 2021. Gjennomført på dugnad.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Installasjon av stikkontakter ifm etablering av hybelkjøkken i 2021. Faktura foreligger.

- Arbeid utført av: Luvino AS

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

- Ja. Regelmessige vedlikehold og kontroll av byggets ventilasjon og el-anlegg ved hhv Bjerke Ventilasjon og Romerike Elektro.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Ladeboks på garasje plass installert av Romerike

Elektro i 2021.

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

- Ja, separat hybel med felles yttergang. Hybelen er etablert som egen branncelle med murvegg mellom hovuddel og hybel. Hybelen har eige callinganlegg, kjøkken, badrom og balkong.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Levert som del av nybygg leilighet.

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

- Ja. Planer om å etablere nybygg Lørenvangen 22-25.

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

- Ja. Det er eit merke i parketten på stovegolvet etter at ei potteplante har stått direkte på golvet over tid.

Tilleggskommentar:

Ferdigattest, brukstillatelse, FDV og alt av dokumentasjon foreligger på Boligperm.no.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Montering av nytt speilskap på bad.

2021:

- Nytt hovedkjøkken (Epoq) installert.
 - Nytt hybelkjøkken installert.
 - Elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkkeninstallasjoner, utført av Luvino AS.
 - Ladeboks for elbil installert på garasjeplass.
 - Alle flater malt 2021.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Selveierleilighet i boligblokk bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført med betong/murverk, og innvendige vegger er av malt betong og malte plater. Etasjeskillere er av prefabrikkerte betongelementer. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.

Tak:

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie e.l (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert 2020.

Dører:

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert 2020. Balkongdør til hybel med 2-lags pressglass, produsert 2020. Innvendige dører

er glatte.

Balkong/terrasse:

Sydvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Nordvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Begge har rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt, og rekkverkshøyden ble målt til 127 cm.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør er av plast. Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Avtrekk på hovedkjøkken er via det balanserte anlegget. Hybelkjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme, med vannbåren gulvvarme på bad. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Kjellerbod: En kjellerbod på ca. 5 m².

Elektrisk anlegg: 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.

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

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

- 2021

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

- Ja

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja Nyanlegg

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Overflater - gulv v/balkongdør | Det registreres merker etter en potteplante ved gulvet i stuen. Skaden må utbedres for å lukke avviket.

- Balkongdør (hybel) | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører må justeres.

- Kjøkken (hybel) - Avtrekk | 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. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad (hybel) - Tilliggende konstruksjoner våtrom | 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. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Hovedbad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | 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. Det er pga bygningsmessige

hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Lørenvangen 23B, 0585 OSLO

Gnr. 124, bnr. 295, snr. 63, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Sjur Rasmus Rockwell Djupedal

Sameie

Villvin Boligsameie

Organisasjonsnummer: 926019171

Villvin boligsameie, org.nr. 926019171, består av 81 boligseksjoner og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har felles garasjeanlegg og grøntområder/utomhusarealer sammen med flere andre boligselskaper i området, inkludert Kirsebærlunden borettslag, Solhatt boligsameie, Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie, Pærehagen sameie, Morellhagen sameie og Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie. Disse fellesanleggene er organisert

som tingsrettslige sameier med egne vedtekter.

Det følger av årsmøte innkallingen fra 2025 at sameiet har en pågående reklamasjonssak angående manglende overflatebehandling av trevirke på byggfasaden, som skal behandles i Forliksrådet. Kostnader for reparasjon og advokatbistand dekkes av forsikringsselskapet. I tillegg har det vært innbrudd og tyverier som har ført til politianmeldelser og en kommende rettssak hvor styret skal vitne. Kameraovervåkning er anskaffet og har bidratt til å identifisere innbruddstyver.

Samtlige boligseksjoner disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til. Sameiet har bruksrett til 42 parkeringsplasser i et felles garasjeanlegg. Bruksretten til plassene kan kun selges sammen med seksjonen, men kan leies ut internt i garasjesameiet. Enkelte plasser er tilrettelagt for lading av elbil/hybrid, hvor beboere betaler et fast månedlig beløp for strømforbruket. Det finnes også bredere plasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, med egne regler for bytterett ved dokumentert behov.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder installasjoner som antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger, plattinger, innglassing, boblebad m.m.

Oppsummering av telefonsamtale med styreleder 12.03.2026:

"Det opplyses at det per i dag ikke er planlagt fremtidige økninger i felleskostnadene. Det tas imidlertid forbehold om eventuelle endringer på et senere tidspunkt, da fremtidige kostnadsforhold ikke kan forutses.

Når det gjelder vedlikehold, opplyses det at det så langt kun er gjennomført standardiserte kontroller og mindre oppfølgingsarbeider på bygget, i tråd med ordinær drift av et sameie. Bygget er fortsatt av nyere dato, og

byggarantien nærmer seg utløp. Det har derfor ikke vært behov for større vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider. Det har vært én reklamasjonssak ovenfor utbygger knyttet til manglende overflatebehandling av trevirke på fasaden. Arbeidene er utbedret, og tilhørende kostnader er dekket.

Det opplyses videre at det per i dag ikke foreligger planer om større rehabiliteringer eller vedlikeholdsarbeider utover det som inngår i normal drift og løpende vedlikehold."

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7864400

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

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2023 og 2024 viser et årsresultat på henholdsvis litt over kr 570 000 og litt over kr 180 000. Det budsjetterte overskuddet for 2025 var kr 357 000. Budsjettet tok ikke hensyn til eventuelle renteinntekter.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

I følge selger praktiserer sameiet dugnad ca. en gang i året på uteområdet.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme, og det er vannbåren gulvvarme på begge bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var 3 240kr / 3 498 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre

søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-15: Flate: Bolig, næring (forretning, kontor), off./allmenn.formål. Linje: Anbefalt orientering av bygning
- KDP-17 Vis planområde: Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo

Eiendommen er regulert av S-4732. Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenvengen 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 samt gang-/sykkelvei.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202556036: Detaljregulering. Lørenveien 68 - Bolig og næring. Det følger av saksinnsyn at saken oversendt til bystyret for endelig avgjørelse den 12.11.2025. Prosjektet gjelder en stor utbygging som Oslo Pensjonsforsikring (OPF) planlegger, med både boliger, kontorer og næring. Planlagt areal: rundt 40 000 m² totalt. Byggestart: ikke fastsatt (planprosessen pågår). Ferdig: ikke bestemt ennå.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202522872/ 202521935/ 202523509 : Lørenvengen 22 - riving av eksisterende bygningsmasse. Status: Under behandling. Oppføring av Boligblokker. Opparbeidelse av gangvei, fortau og torg. Det som en gang var Selvaags hovedkontor i Lørenvengen 22, skal nå erstattes av nye boliger. Prosjektet heter Telekvartalet og det planlegges 195 leiligheter fordelt på tre bygg, med opp mot 8.etg. Prosjektet er i salg, men det er p.t. ikke opplyst om byggestart. Planlagt innflytting 3. kvartal 2028.
- Saksnummer 202507921/ 202601101/ 202514015: Oppføring av to leilighetsbygg. Oppføring av nettstasjon.

Riving av næringsbygg. Prosjektet heter Kastanjelunden borettslag og det er planlagt ca. 100 boliger fordelt på to leilighetsbygg med egen balkong og grønne fellesområder mellom husene. Byggstart estimert 2. kvartal 2026. Overtakelse estimert 2./3. kvartal 2028

- Saksnummer 202510721: Lørenvangen 19 - oppføring av innglassede balkonger. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202507108: Lørenveien 66 - etablering av aktivitetspark og flerbrukshall. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508975: Lørenveien - oppgradering av Lørenveien fra Lørenvangen til Økernveien. Status: Under behandling.

Området er i vekst og gjennomgår en kontinuerlig transformasjon til en levende og mangfoldig bydel med boliger, arbeidsplasser, handel, kulturtilbud og møteplasser. Utviklingen innebærer at nye reguleringsplaner fremmes, eksisterende bygg rives eller rehabiliteres, og nye bygg reiser seg i takt med byens behov. Anleggsarbeid, midlertidige omlegginger av trafikk og endringer i nærmiljøet må påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/295/63:

06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1940 - Dokumentnr: 4720 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1941 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1941 - Dokumentnr: 4971 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1947 - Dokumentnr: 7789 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1952 - Dokumentnr: 2193 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1953 - Dokumentnr: 8624 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1953 - Dokumentnr: 13734 - Erklæring/avtale
 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1955 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om veg
 Bestemmelse om gjerde
 Bestemmelse om kloakkledning
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1955 - Dokumentnr: 9154 - Erklæring/avtale
 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7952 - Best om garasje/
 parkering
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7953 - Erklæring/avtale
 ang. lagerskur m.v.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1959 - Dokumentnr: 8536 - Best om garasje/

parkering
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1971 - Dokumentnr: 2960 - Erklæring/avtale
 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
 av denne eiendom
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1971 - Dokumentnr: 18475 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1986 - Dokumentnr: 55648 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41734 - Erklæring/avtale
 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
 av denne eiendom
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 34915 - Erklæring/avtale
 Bestemm. ang. bruksrett, innløsn.rett for OK på visse
 vilkår,vegetasjon, vedlikehold, gjerdehold,plikt til å avstå
 grunn til veiformål og til trafokiosk
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295
 Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 23397 - Erklæring/avtale
 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

PAVILJONG.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2008 - Dokumentnr: 185527 - Jordskifte

Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr

0200-2007-0016 Løren 2

Grenseregulering, gjelder også uregistrert grunn (gnr 124 bnr 197)

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:280

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder 28 sykkelplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder 28 sykkelplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:283

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder 28 sykkelplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder 21 sykkelplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:283

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder uteoppholdsareal

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:283

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om balkonger

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:280

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:283

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2018 - Dokumentnr: 1007897 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 432630 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 432630 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Felles stikkledninger for vann og avløp

Bestemmelser om felles ansvar for ledningenes drift og vedlikehold

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2020 - Dokumentnr: 1953297 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/5920

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut. Styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan lovlig leies ut.

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

Radonmåling

Tilstandsrapporten opplyser at siden boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå er radonmålinger vurdert som ikke relevant.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i nærings sammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 75 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Rabatt kr -17 000,00

Rabatt (interiørveileder) kr -2 300,00

Tilretteleggingshonorar kr 11 000,00

Visning-/overtagelseshonorar. FASTPRIS. kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 370,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 147 020,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

15.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØRENVANGEN 23B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250043	
Selger 1 navn	
Sjur Rasmus Rockwell Djupedal	
Gateadresse	
Lørenvangen 23B	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7864400

Document reference: 01250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SRRD

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter overtakelse fra utbygger (Nordr/Veidekke) i 2021 blei det oppdaga feil helling på baderomsgulvet. Utbygger utbetra feilen og la nye fliser på baderommet (nybyggaranti).

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Retting av baderomsgolv i 2021. Garantisak.

Arbeid utført av

Nordr/Veidekke

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Autorisert rørlegger gjennomførte tilkopling av vatn ved installasjon av kjøkken og hybelkjøkken i 2021. Gjennomført på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av stikkontakter ifm etablering av hybelkjøkken i 2021. Faktura foreligger.

Arbeid utført av

Luvino AS

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regelmessige vedlikehold og kontroll av byggets ventilasjon og el-anlegg ved hhv Bjerke Ventilasjon og Romerike Elektro.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på garasjeplass installert av Romerike Elektro i 2021.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 01250043

Tilleggskommentar

Ferdigattest, brukstillatelse, FDV og alt av dokumentasjon foreligger på Boligperm.no.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01250043

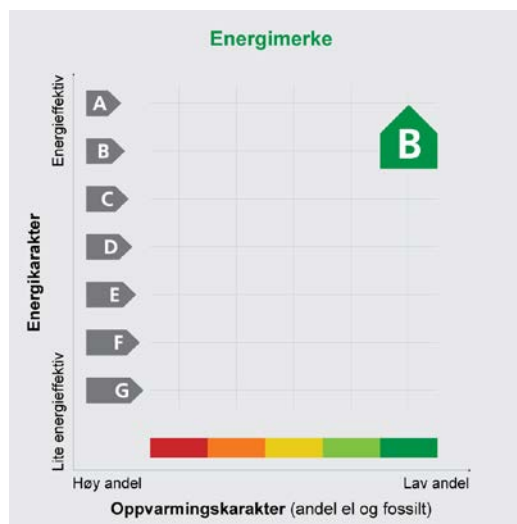
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sjur Rasmus Rockwell Djupedal	9046fc1c3bb0c8fa6b5b0 23635d6a61248b395c4	11.03.2026 19:18:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012500043

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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 Kampel



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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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 byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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

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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:**Vedlegg til energiattesten****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:

Bygnnr: 300666816

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
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 m ²
Areal tak	95 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	95 m ²
Totalt BRA	95 m ²
Oppvarmet luftvolum	239 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	164,9 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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;
Varmedistribusjonssystem	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 biobrenselbaserte 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 Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

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/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,11 kWh/(m ² ·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 Sm ³ /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 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Lørenvangen 23B - Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Økern T-bane, buss	9 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	16 min
Valle Hovin videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

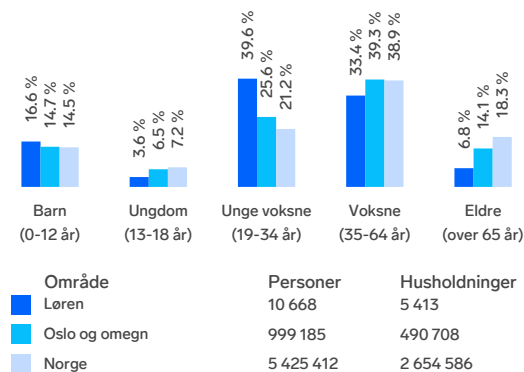
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	2 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Gregers barnehage	3 min

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Løren	4 min



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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

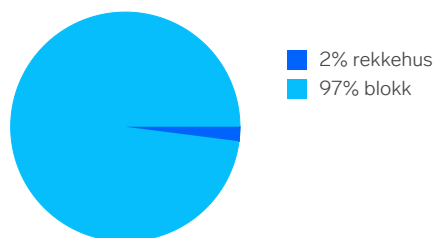
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Refstad. Roseveien ballplass.
Ballspill 7 min  0.5 km
-  Løren skole
Aktivitetshall, ballspill 8 min  0.6 km
-  STERK treningssenter 5 min 
-  EVO Løren 6 min 

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel
barnevennlig»

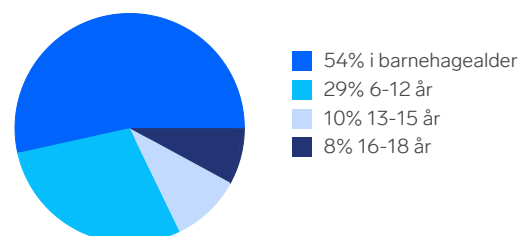
Sitat fra en lokalkjent



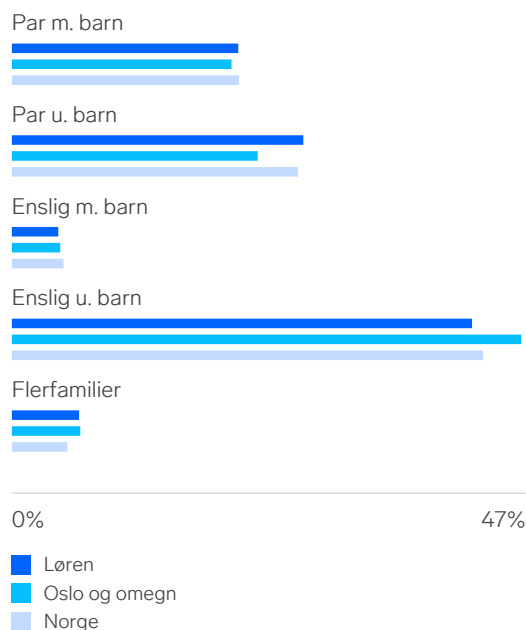
Varer/Tjenester

-  Løren Torg 4 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

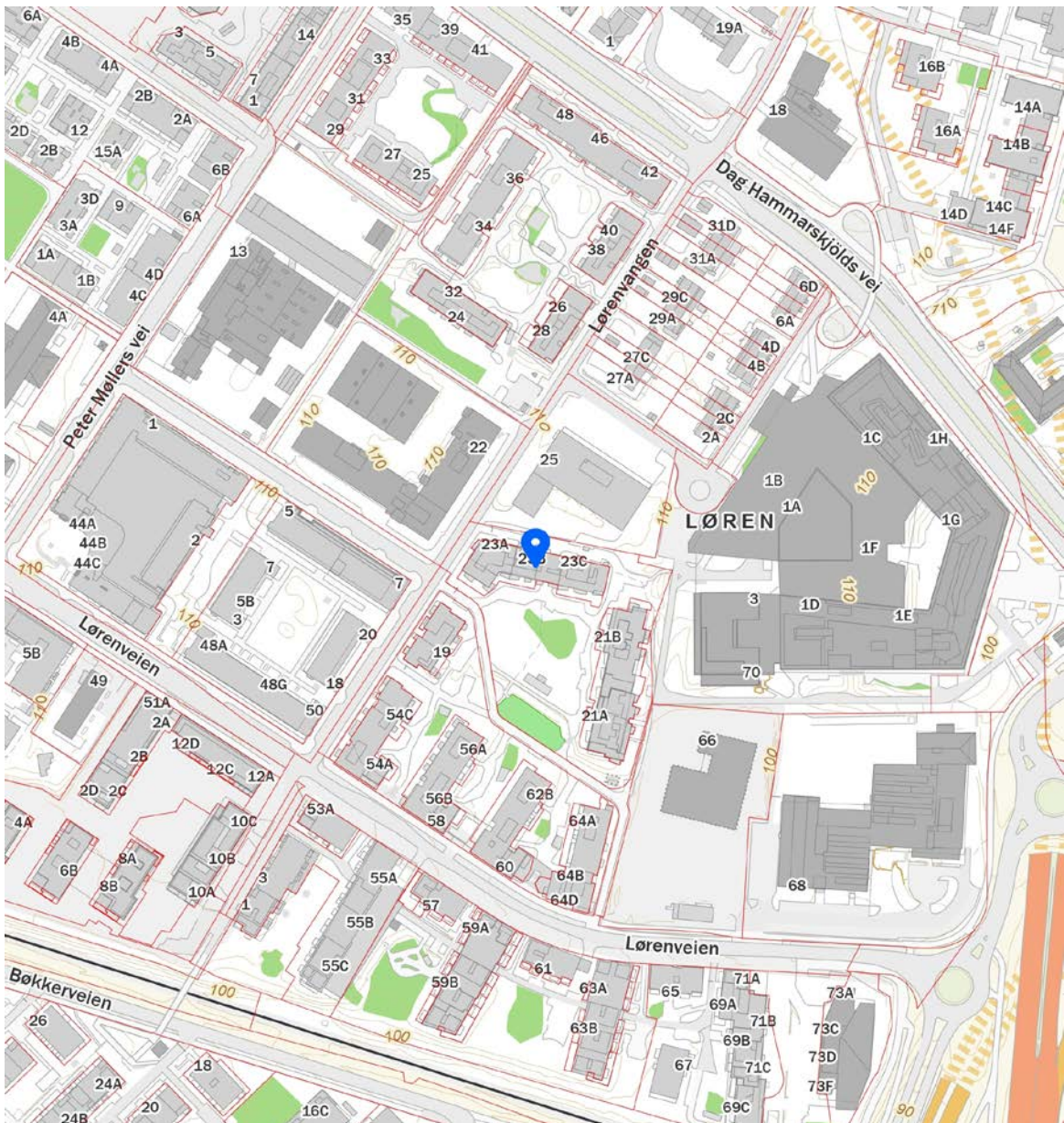
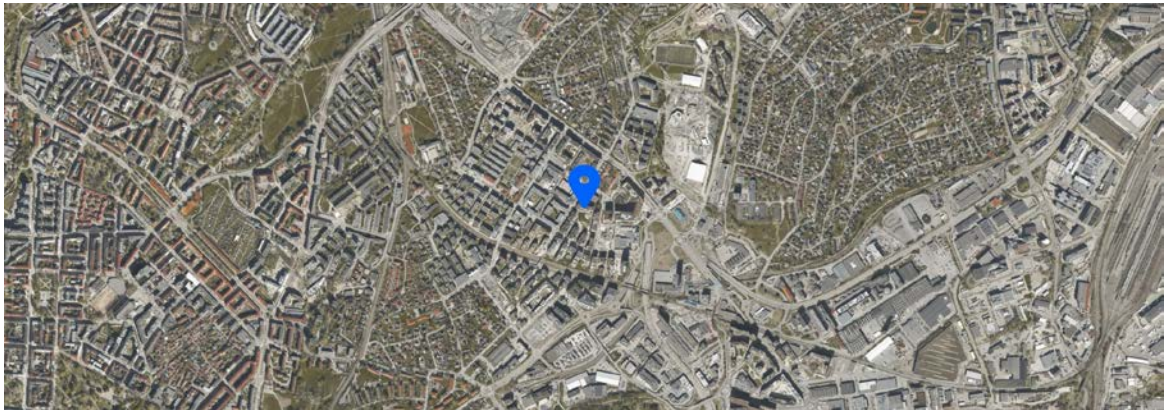


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Lørenvangen 23B, 0585 OSLO



OSLO kommune



gnr. 124, bnr. 295, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1223

Referansenummer: YL7228

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

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.



Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 strakstiltak 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 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Nordvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m². 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. 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.

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 kjøl/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

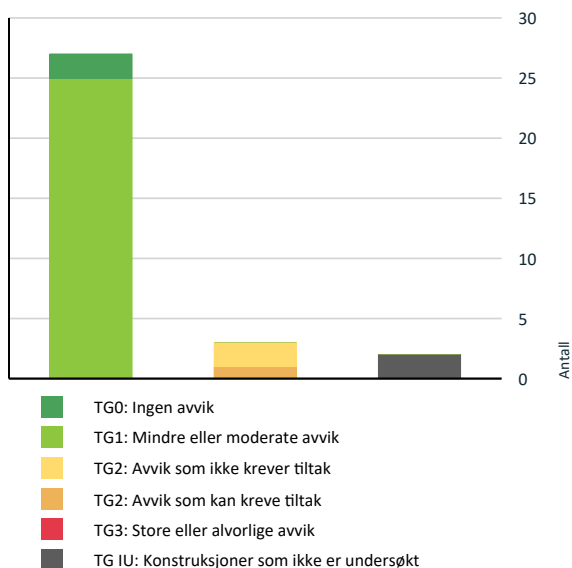
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

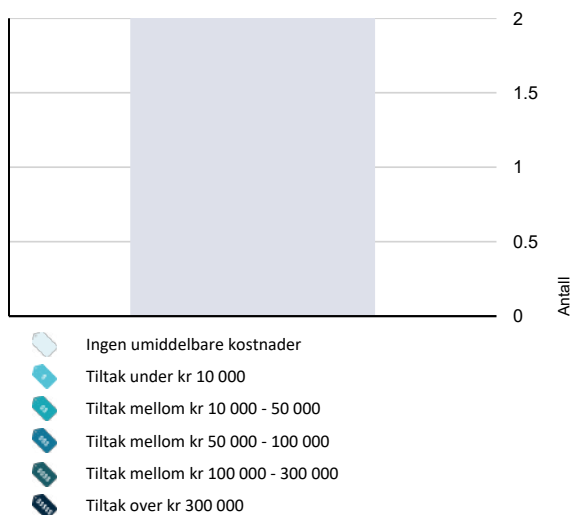
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 127 cm.

Nordvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m². 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 prefabrikerte 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 prefabrikerte 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 IJ 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 varmtvannsbereider, 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

TG 0 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 forenklete 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 brannslukningsutstyr 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

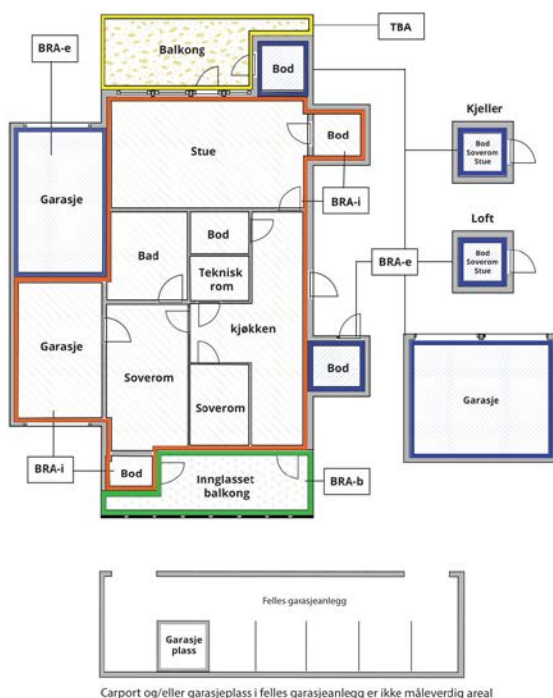
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal 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 byggeteknisk 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 ²			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	
SUM	95	5			13
SUM BRA	100				

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 m².
- 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 ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lørenvangen 23B, 0585 OSLO

Hjemmelshaver

Djupedal Sjur Rasmus Rockwell

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

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 tjenesteyter.

• 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 hammerелеktrode 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 slitasjegrade: 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.

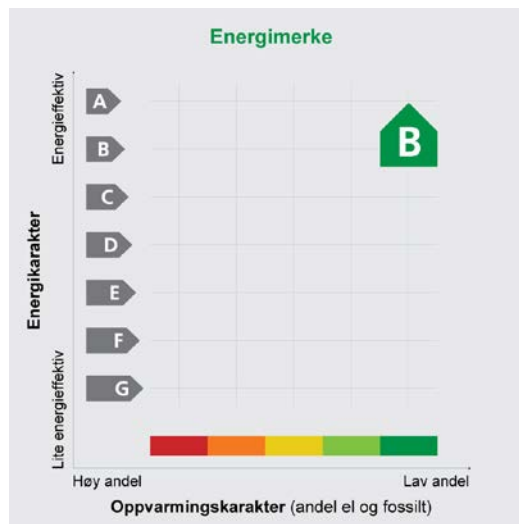
Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

ENERGIATTEST

ENOVA

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 Kampel



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

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 byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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

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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:**Vedlegg til energiattesten****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:

Bygnnr: 300666816

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
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 m ²
Areal tak	95 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	95 m ²
Totalt BRA	95 m ²
Oppvarmet luftvolum	239 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	164,9 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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;
Varmedistribusjonssystem	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 biobrenselbaserte 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 Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

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/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,11 kWh/(m ² ·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 Sm ³ /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- polisennummer 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.

Energivregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Strømvæsningskjema 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@styrommet.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 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 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. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

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 kontaktinformasjon. 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, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

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 remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering 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 hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og 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 sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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 ferdigstilling 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 stedet 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 stedet 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. OBOS	Seksjonsnr.	Leilighetsnr. (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 rørøpplagg, 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 røykvarslere 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 karmer, 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 sjanse 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/..... Medeiens 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
- 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 bebuarane 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 bebuar, men har òg ført til skade på fellesområda og boder. Styret har hatt mykje arbeid med desse sakene, inkludert politianmeldingar, oppfølging av bebuarar, takstering av skadeverk, forsikringssak(er) og å vitne i ei kommande rettssak. Vi har hatt tett dialog med politiet for å få følge 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 bygfasaden. Årvåkne bebuarar 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 bebuarane. Styret har vidare halde fram med ein aktiv informasjonsprofil og prioritert god dialog med bebuarane.

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 bebuarane 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 278 052	3 312 805	3 278 000	3 278 000
Andre inntekter		0	28 623	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 278 052	3 341 428	3 278 000	3 278 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 156 078	-2 799 486	-2 944 186	-2 921 000
DRIFTSRESULTAT		121 974	541 942	333 814	357 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 708	31 629	0	0
Finanskostnader	12	-76	-56	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 632	31 573	0	0
ÅRSRESULTAT		183 606	573 515	333 814	357 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		183 606	573 515		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	581 366	366 688
SUM ANLEGGSMIDLER		581 366	366 688
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		1 558 728	1 560 123
SUM EIENDELER		2 140 093	1 926 811
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 053 745	1 870 139
SUM EGENKAPITAL		2 053 745	1 870 139
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 187	41 130
Leverandørgjeld		32 161	15 542
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 348	56 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 093	1 926 811
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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRKVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 659 752
Felleskostnader lik	375 192
TV/Internett	144 828
Garasje	98 280
SUM INNKRKVDE FELLESKOSTNADER	3 278 052

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 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
SUM KONSULENTHONORAR	-57 959

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-468 777

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-621 542
Renovasjonsavgift	-253 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-875 539

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-111 156
Fjernvarme	-290 741
SUM ENERGI / FYRING	-401 898

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 140

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
SUM FINANSINNTEKTER	61 708

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-76

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
SUM ENERGIAVREGNING	0

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
E-post: 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 - Lørenvangen 21 - 23

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Lørenvangen 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- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

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



REVIDERT RAMMESØKNAD 23.01.18

Gartnerkvartalet - hus 8

PLAN 2-6.ETASJE

A2/1:200

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA. 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356 ARKITEKTER



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602620247
 Vedlegg: Ja


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

20.12.2019

Doknr.: 1953297 Tinglyst: 07.01.2020
 STATENS KARTVERK

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

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940531721	LØRENVANGEN UTVIKLING AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	Snr
0301	124	295	

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode	Sameiebrøk	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	295	0	1	Boligseksjon	95 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	2	Boligseksjon	65 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	3	Boligseksjon	82 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	4	Boligseksjon	57 / 5920	Ja	Nei
0301	124	295	0	5	Boligseksjon	56 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	6	Boligseksjon	85 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	7	Boligseksjon	86 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	8	Boligseksjon	42 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	9	Boligseksjon	42 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	10	Boligseksjon	74 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	11	Boligseksjon	95 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	12	Boligseksjon	65 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	13	Boligseksjon	82 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	14	Boligseksjon	67 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	15	Boligseksjon	58 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	16	Boligseksjon	85 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	17	Boligseksjon	86 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	18	Boligseksjon	42 / 5920	Nei	Nei
0301	124	295	0	19	Boligseksjon	42 / 5920	Nei	Nei

06.12.2019 12.30

Side 1 av 3

 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	86 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	44	95 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	45	65 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	46	82 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	47	67 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	48	58 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	49	85 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	50	95 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	51	45 / 5920	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	295	0	52		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 Matrikelloven § 24

06.12.2019 12.30

Side 3 av 3


Plan- og
bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

04.12.2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
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	TL: 489049 Soli M. S. Bindheim

1. Opplysninger om innsenderen			
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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	295	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
940531721	Lørenvangel Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) 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	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

*Hjort av Salvebrenner ruc
størst talle fra Soler Håvard Bakken
SBL 04.12.2019

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ 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
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ 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
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

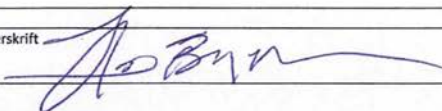
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ 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
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

2. september 2019

Innsenderens underskrift

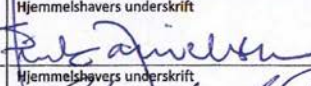
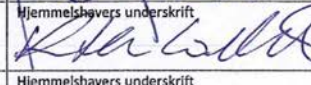


Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

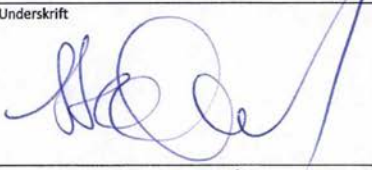
Side 2 av 4

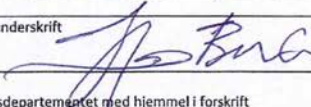
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal 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 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 g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
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
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

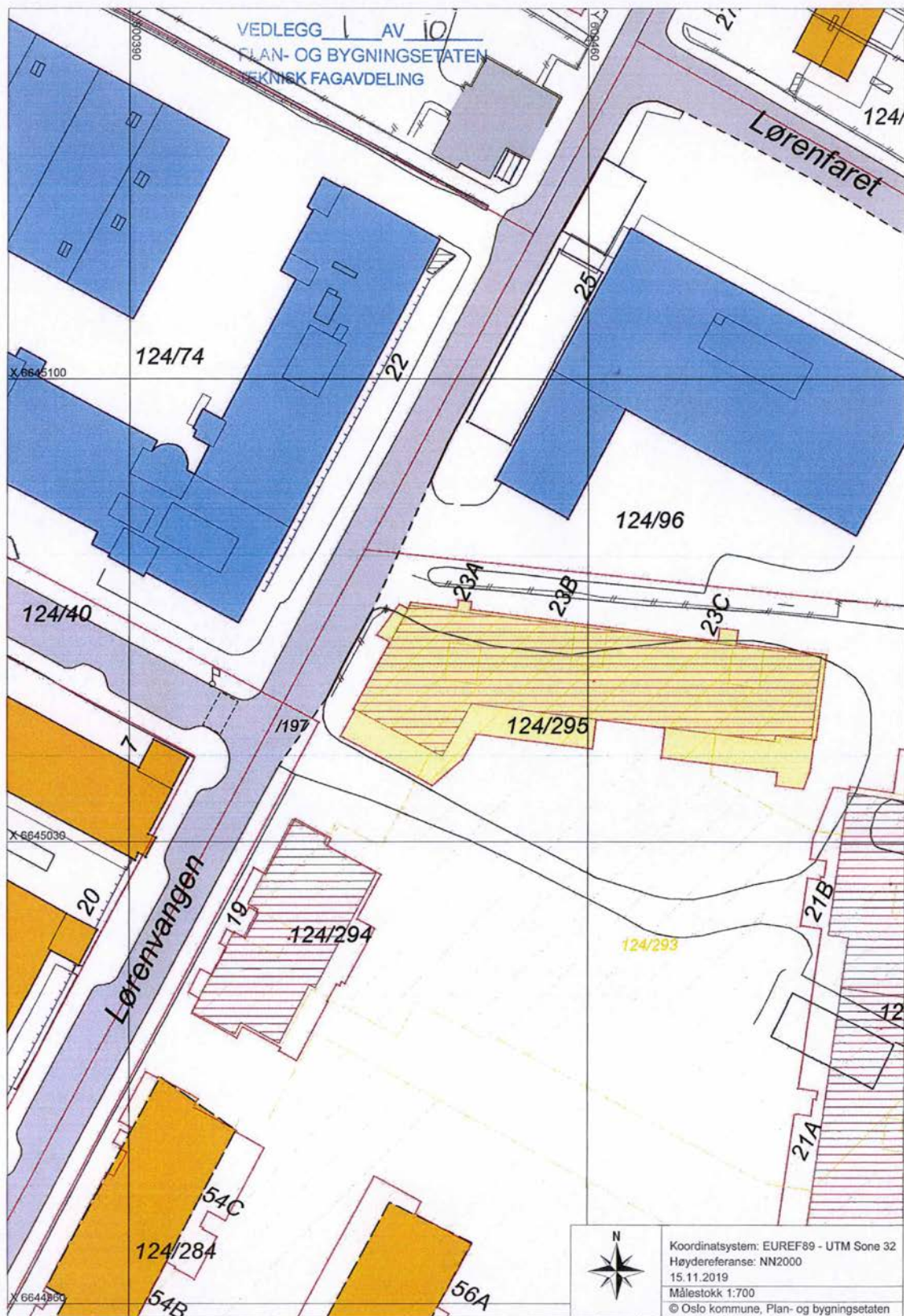
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

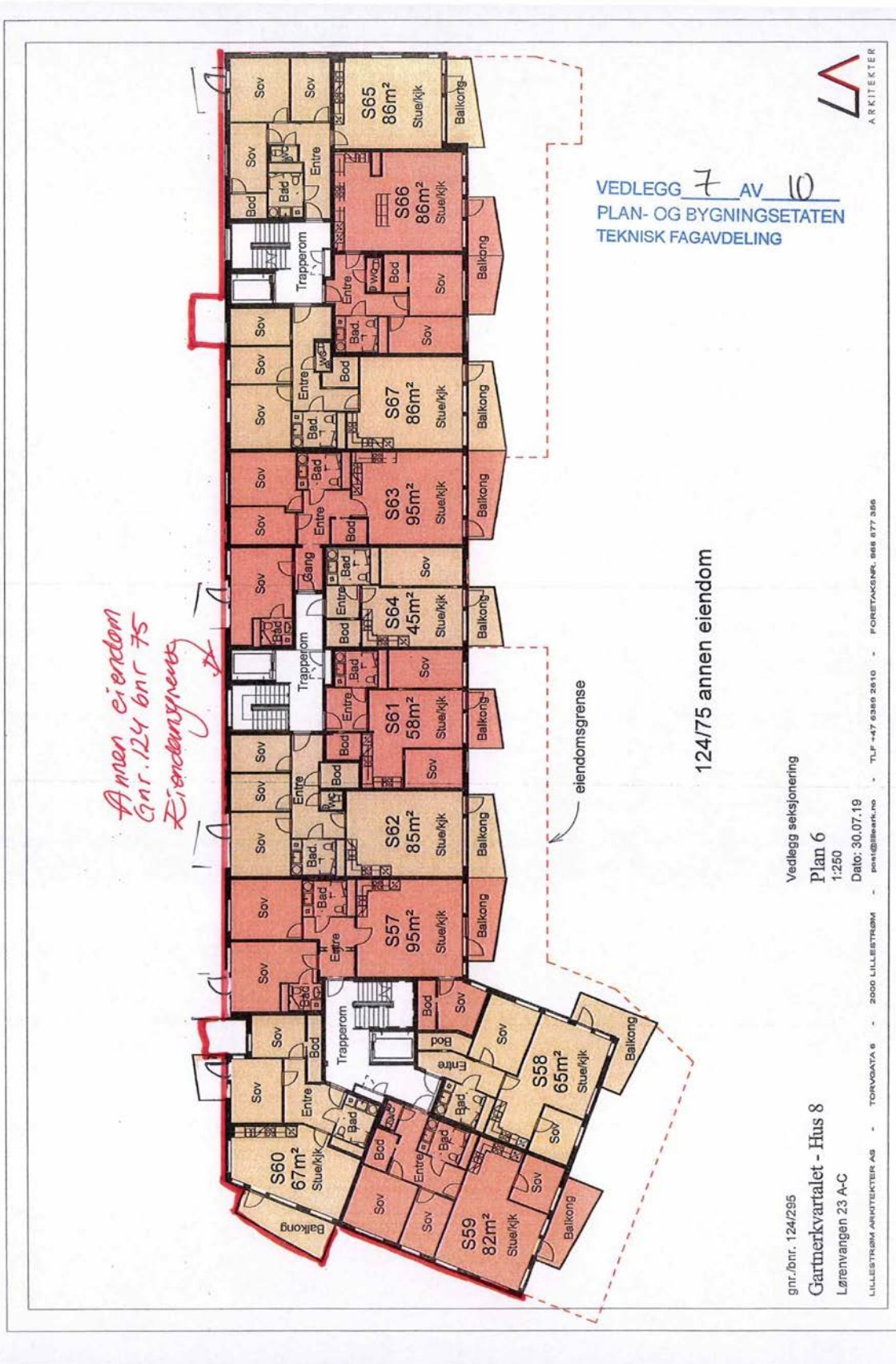
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	295	
Dato	Underskrift	Stempel		
6.12.19		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato	Innsenderens underskrift
2. september 2019	

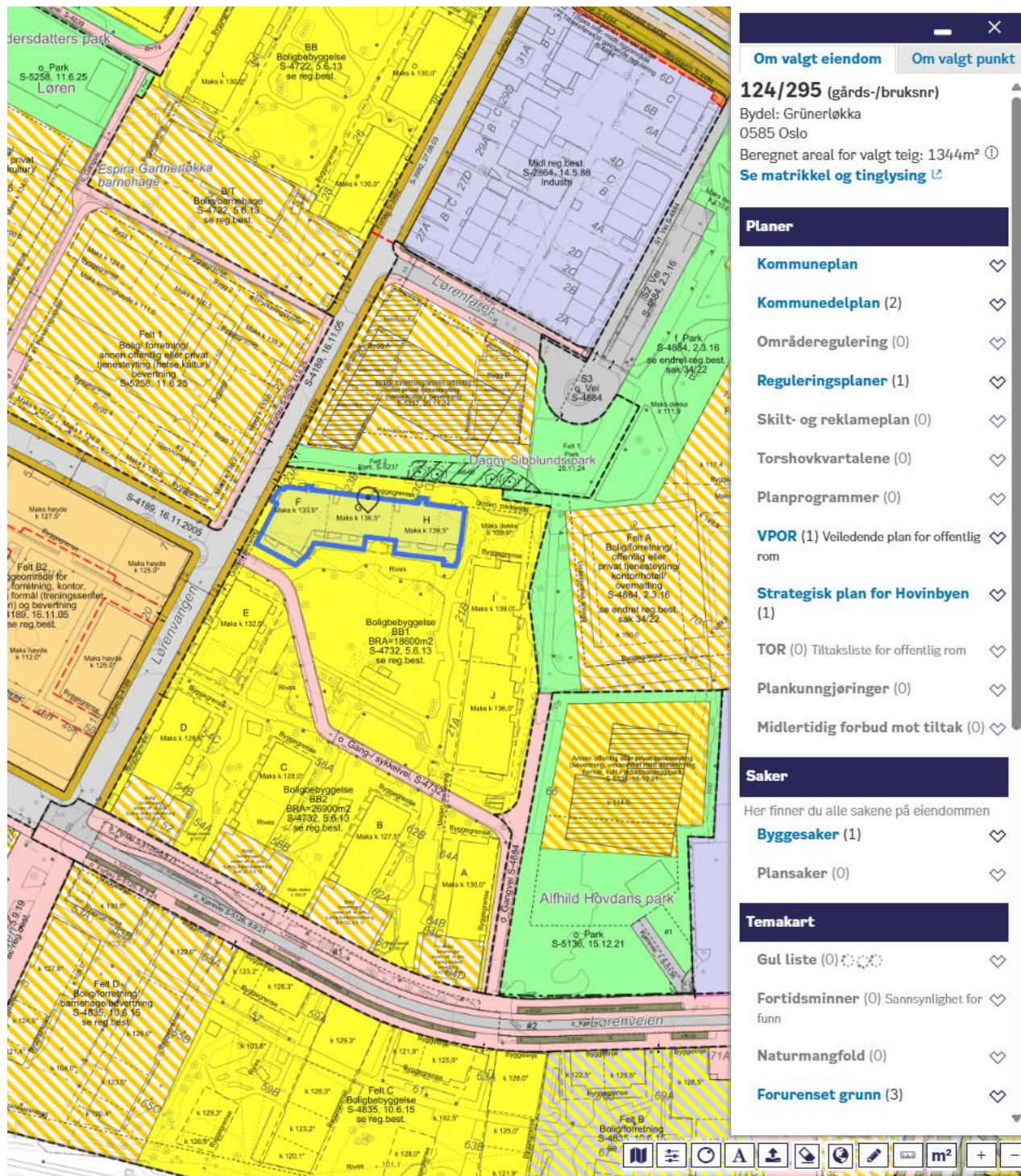
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons- nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
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	Innsenderens underskrift
2. september 2019	





Reguleringskart 11.03.2026





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.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO 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 m² BRA, fordelt slik:

- Felt BB1 maksimum 18 600 m²
- Felt BB2 maksimum 24 900 m² bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m² 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 lamellblokkens hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² 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 fortau 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 m²
- Minimum 30 % på 50 – 75 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

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 boligens 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 bilatkost 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 drenevann 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 garasjeanleggets brukstillatelsen gjelder.

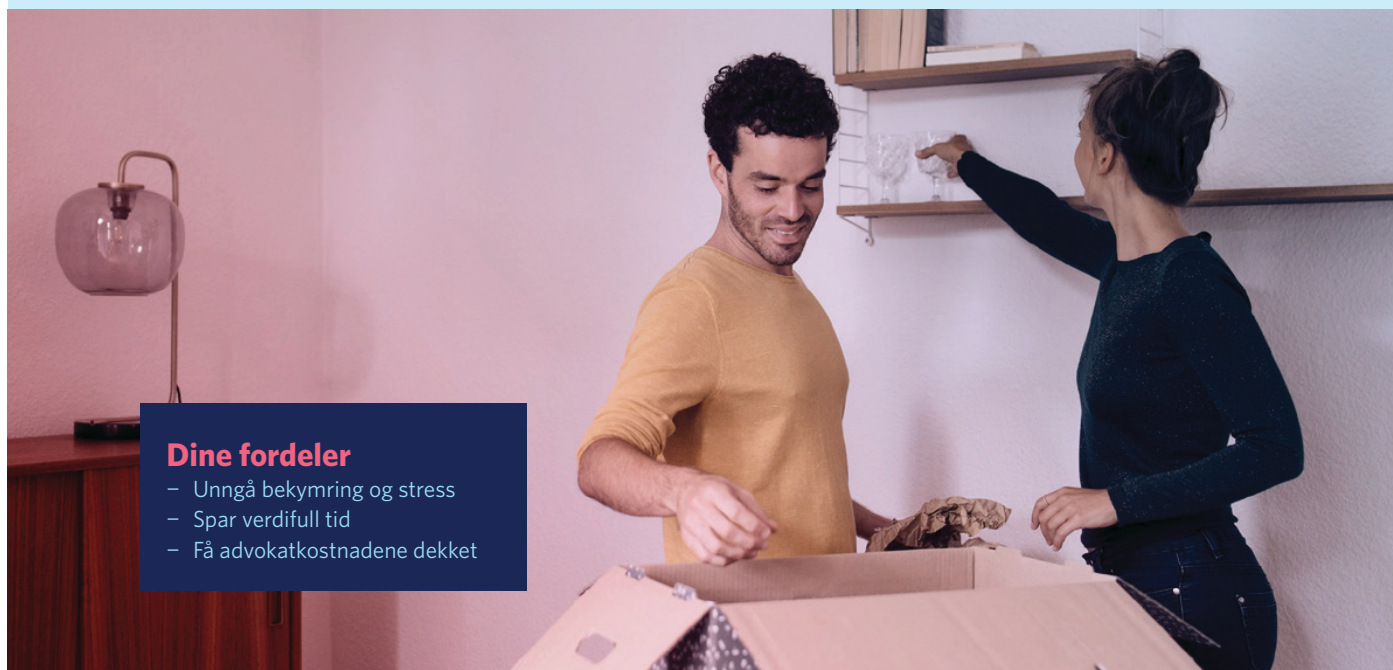
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 179.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING