



Velkommen til

Lørenveien 35  
0585 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Lørenveien 35**  
**0585 Oslo**

# Lys og lekker 2-roms | 11 kvm sydvestvendt markterrasse mot lukket frodig bakgård | 4 min til T-bane | V.v & fyring inkl.

Lys og moderne 2-roms med flott intern beliggenhet mot frodig bakgård. Leiligheten holder en god standard og har lekre detaljer. Leiligheten inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, moderne bad og romslig soverom med walk-in garderobe og plass til kontorpult. Fra stuen er det adkomst til en herlig sydvestvendt markterrasse som vender mot bakgård.

## Høydepunkt:

- 11 kvm sydvestvendt markterrasse mot privat bakgård for beboere
- Balansert ventilasjon
- Internett, a-konto v.v og oppvarming inkl. i lave felleskostnader
- God standard, se tilstandsrapport
- Ingen planer om økte felleskostnader eller opptak av gjeld i sameiet
- 4 minutter til T-bane og 8 minutter til flybuss
- Butikker, restauranter, treningssenter m.m. i umiddelbar nærhet

Velkommen!

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 600 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	116 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 716 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	2 506
<u>BRA/BRA-I</u>		46/41 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2013
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Lina Møretro**  
Eiendomsmegler MNEF

995 98 399  
lina.moretro@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 600 000
Omkostninger*	kr	116 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 506

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 115 000,-  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 116 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 506 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, Kabel-TV og telefoni, akonto fjernvarme og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 21.08.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Spesifikasjon felleskostnader:

Fjernvarme akonto kr. 480,-

Altibox Flex kr. 405,-

Felleskostnader kr. 1 621,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Kommunal eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### Registerbetegnelse

Gnr. 124, bnr. 227, snr. 1 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Lørenhøyden Boligsameie ble stiftet i 2013. Sameiet består av 88 boligseksjoner og en garasjeeksjon, i en bygning.

### VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste.

### RENHOLD

Firmaet Renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

#### VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har avtale med Avarn Security om vektertjeneste, samt Enter Security for kameraovervåking.

#### NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

#### UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Vedtektsfestet: Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

#### BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

#### KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten leveres av Altibox/Vikenfiber. Kundeservice telefon: 21454500 <https://www.vikenfiber.no> for mer informasjon.

#### VEDLIKEHOLDSOPPFØLGING

Heis - Årlig

Brannalarm - Årlig

Fjernvarme - Årlig

Ventilasjonsrens - 2023

Garasjevask - Årlig

Elektrisk anlegg - Årlig

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS / BORI BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgssoppgaven hvis de finnes.

#### Areal

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA total: 46 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>. Soverom, stue/kjøkken, entré, bad, kott/walk-in

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Bod

TBA: 11 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Boligtype**

Eierseksjon

#### **Etasje**

1

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende reglement.

Boligen disponerer ikke en egen garasjeplass men det er tidvis leie og salg av garasjeplasser i bygges garasjeanlegg.

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Lørenhøyden boligsameie. Sameiets org.nr.: 912431460.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 2 406.40 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husordensreglene punkt 10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdshagen.

### **Sameiets forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 82569324

### **Sameiebrøk**

40/5590

### **Byggeår**

Ca. 2013

### **Innhold**

1. etasje BRA-I: Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad, Bod (fellesareal), Kott

1. etasje BRA-E: Bod

### **Standard**

Leiligheten er svært innbydende med lys atmosfære og moderne detaljer. Stuen har direkte adkomst til en sydvestvendt markterrasse på 11 kvm, som er perfekt for solrike dager og sosiale sammenkomster. Her finner du en loungegruppe, en koselig utepeis, hengestol og fortsatt god plass til grill eller annet møblement. Leiligheten vender i sin helhet mot frodig bakgård, så her er du godt skjermet for støy. Sameiet har en pent opparbeidet tomt med interne gangveier, grønne busker og trær, som skaper et rolig og hyggelig bomiljø.

### **STANDARD OG INNHOLD**

#### **Entré |**

Leiligheten har en hyggelig entré med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko. Det er også plass til oppbevaringsmøbel om man ønsker ekstra lagringsplass.

#### **Kjøkken |**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og en benkeplate i laminat. På kjøkkenet finner du integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem (waterguard) og komfyrvakt. Det er lekre sorte detaljer på håndtak. Belysningen under overskapene gir det et ekstra stilig preg. Et balansert ventilasjonsanlegg sørger for godt inneklima.

#### **Stue |**

Stuen er lys og romslig, med plass til både sofagruppe og spisebord. Den direkte utgangen til terrassen gjør det enkelt å skape en harmonisk overgang mellom inne- og uteområdene. Terrassen på 11 kvm er sydvestvendt og perfekt plassert for å nyte solrike dager.

#### **Bad |**

Badet har et tidløst design med flislagt gulv og vegger, samt behagelige elektriske varmekabler. Oppgraderte fasiliteter som dusjhjørne, veggmontert toalett og nedfelt servant gjør det både praktisk og lekkert. Det er også opplegg for vaskemaskin, og badet er bygd som en baderomskabin i betong for maksimal trygghet mot fuktskader.

## Soverom |

Soverommet er romslig og har god plass til både dobbeltseng og nattbord på hver side. Det er innredet med en praktisk kontorpult, for deg som ønsker en arbeidskrok hjemme, og en egen walk-in garderobe som gir godt med oppbevaringsplass.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Det er ikke utført elk kontroll siste 5 år. Dette gir automatisk tg2.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke lekkasjesikring for susterne. Dette var ikke et krav da badet bygget.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka, på Løren i Oslo, omkranset av Hasle, Sinsen, Refstad og Økern. Løren har de senere årene hatt en voldsom utvikling og fremstår i dag som et moderne boområde, med store grønne lunger og et variert utvalg av servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, som ligger rett over gaten. Du finner Meny ca. 200 meter ned i gaten og søndagsåpent Frukt og Grønt handel 100 meter ned. Joker ved Løren t-banestasjon er søndagsåpen. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er Løren Torg et hyggelig nærsenter med dagligvare, apotek, bokhandel, kafé og velværetilbud. Løren har også flere handlegater. Ellers er det ca. 5 minutter med t-bane eller bil til Storo Storsenter som rommer en rekke butikker og spisesteder.

Området har meget god offentlig kommunikasjon og t-bane og buss. Fra leiligheten er det ca. 4 minutters gange til t-banen, som tar deg raskt til både Nydalen, Storo og sentrum. I tillegg stopper både 24, 23- bussen og flybussen få minutters gange unna. 31-bussen, som går hele døgnet, stopper også i gangavstand fra leiligheten. Sjekk ruter.no for rutetabeller og tider for nærmere informasjon.

Bare et par minutter gange fra leiligheten finner du Lørenparken og Sinsensparken. Det er relativt kort avstand til andre store grøntområder ved Valle Hovin, Tøyen og i Torshovdalen. Tar du turen til Tøyen finner du også det nyåpnede og populære Tøyen-badet. Det er også enkelt å komme seg til både nordmarka og østmarka. Det er med andre ord en rekke flotte turmuligheter i område, og for den treningsglade finner du treningssenter som Sterk Løren og EVO innen 1 minutt gangavstand. SATS Carl Berner og SATS Hasle ligger ca. 12 minutters gange fra leiligheten.

Løren Velforening er flinke til å skape engasjement i område. De arrangerer flere ulike arrangementer i løpet av året som blant annet quiz-kvelder, utendørskino i parken, julegrantenning på Løren Torg, julemarked og juletreff som samler beboerne i området.

Fra Løren kan man ta seg videre oppover mot Grefsenkollen for fantastiske turområder og skimuligheter. Her er det også restaurant med fantastisk utsikt over Oslo og Oslofjorden. Her kan man tenne ild i bålpannene deres og grille med venner og familie.

### Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2013. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse. Terrasse på mark med betongheller. Terrassen er målt til 11m<sup>2</sup>.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk, datert 30.01.2015.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløpsanlegg, datert 22.01.2016.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer. Dette er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Det er elektriske varmekabler på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv/bredbånd leveres av Altibox/Vikenfiber.

Som beboer har du muligheten til å skreddersy egen pakke etter behov. Les mer om valgmuligheter her: <https://www.altibox.no/boligselskap/flexm/>

### **Adgang til utleie**

Vedtektene punkt 5: Seksjonseiere som vil leie ut må melde i fra om hvem som leier til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. pkt.2. Videre skal utleier sørge for at pkt. 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker. Utleie av kun P-plass skal meldes til sameiet. Det er kun tillatt med utleie av kun P-plass til seksjonseiere/beboere i sameiet. Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

### **Regulering**

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015. Deler av eiendommen omfattes også av kommunedelplan 15 (KDP-15) - Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet. Vedtaksdato: 26.05.2004.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig/forretning/kontor med reguleringsplan S-4129, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 35-39, Peter Møllers vei 1-5 og Sinsenveien 29-33. Vedtaksdato: 15.12.2004.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

Eiendommen ligger innenfor gul sone for svevestøv og nitrogendioksid.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Saksnr 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

-Saksnr 201509417. Saken gjelder: Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13. Omregulering av eiendommene fra næring til bolig. Sakstype: Detaljregulering.

-Saksnr 202451391. Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring. Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C - Oppføring av to boligblokker med barnehage - Hus A1 og C - Lille Løren Park. Saksnummer 202218757. Siste dok. 14.08.2025. Status: Mottatt søknad om brukstillatelse.

-Sinsenveien 49 D-E-F - Oppføring av boligblokk - Hus B - Lille Løren Park. Saksnummer 202309306. Siste dok. 13.08.2025.

Status: Igangsettingstillatelse gitt.

-Lille Løren park - Etablering av offentlig park. Saksnummer 202458136. Siste dok. 21.03.2025.

Status: Endret tillatelse gitt.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 159 225 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 636 901 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet og tilrettelagt for en hyggelig atmosfære. Her finner du velstelte hager, grønne busker, trær og interne gangveier. Dette gir området et luftig og familievennlig preg som er trygt og attraktivt.

### **Innbo og løsøre**

Utendørs hengestol følger kjøpet.

Utendørs sittegruppe følger kjøpet.

Utepeis følger kjøpet.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

**Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

**Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjennelse, men erverv av seksjon og/eller andel i garasjesameiet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

**Eier**

William Scott Grundeland Olsen

**Heftelser**

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

301/124/227/1:

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale

Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og Oslo

Jordskifterett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Gamle bruksordensregler som omhandler blant annet adkomst, rett til

parkeringsplass, kostnader til drift og vedlikehold, medlemskap i Løren velforening m.m.

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Nye bruksordensregler som omhandler blant annet adkomst, rett til parkeringsplass, kostnader til drift og vedlikehold, medlemskap i Løren velforening m.m.

02.07.2013 - Dokumentnr: 549470 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/5590

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\* 1%

Markedspakke, kr 18 900

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 17 900

Visningshonorar per visning, kr 3 500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 900  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100  
Eierskiftegebyr\*, kr 6 570

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Eirik Kalheim den 03.05.2025.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

Lina Møretro

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 995 98 399

E-post: lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo

Postboks 1441, Vika

0115 OSLO

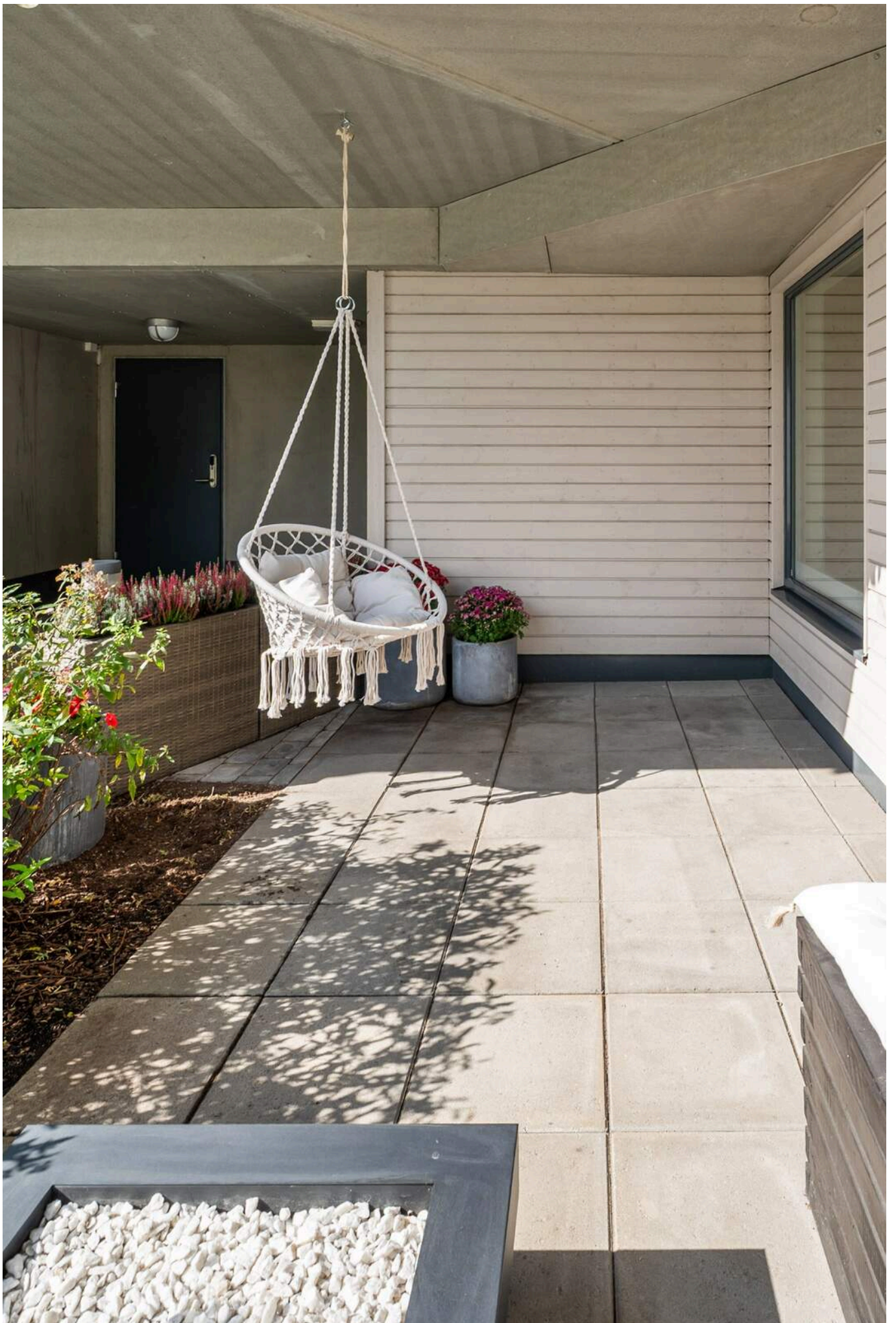
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









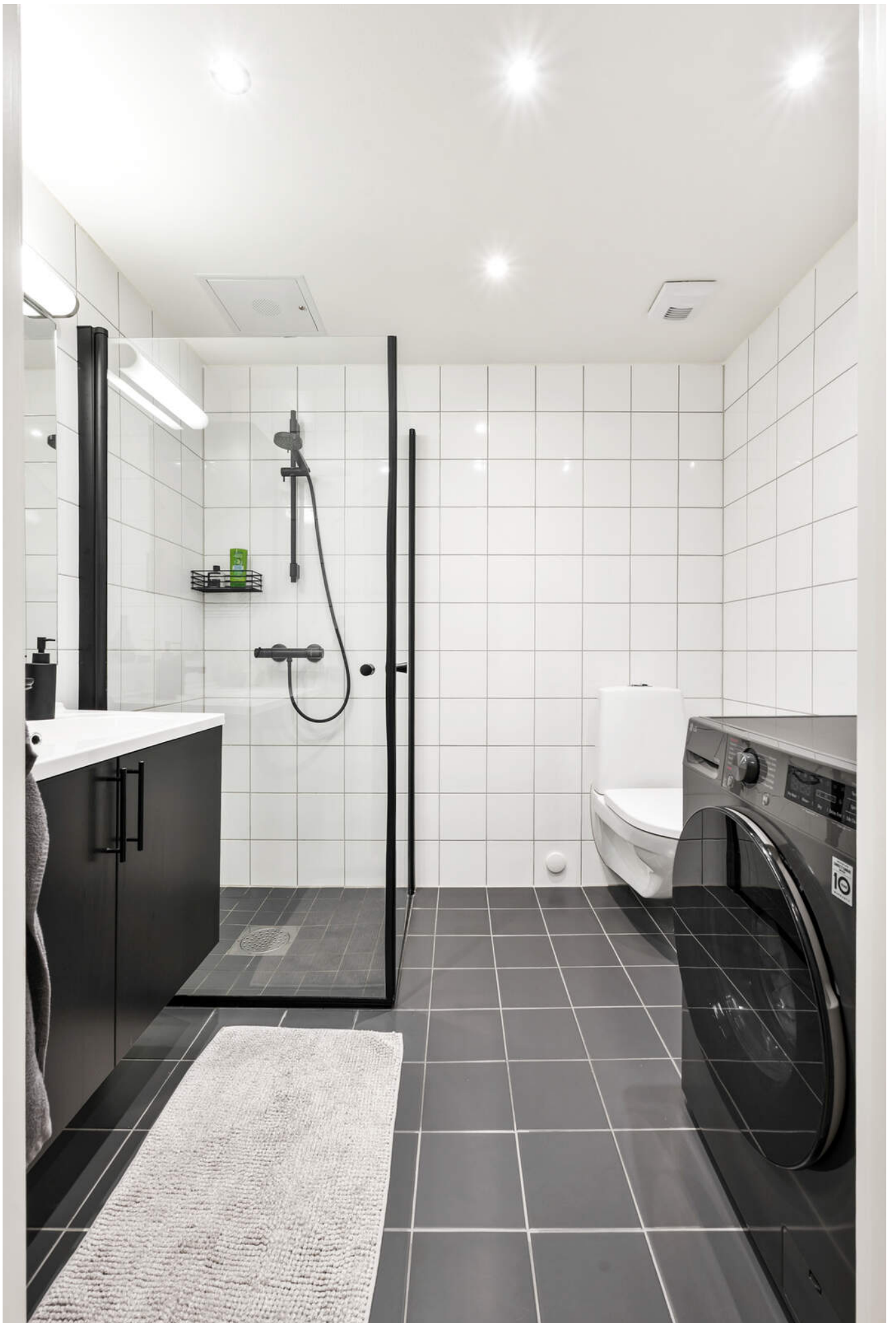




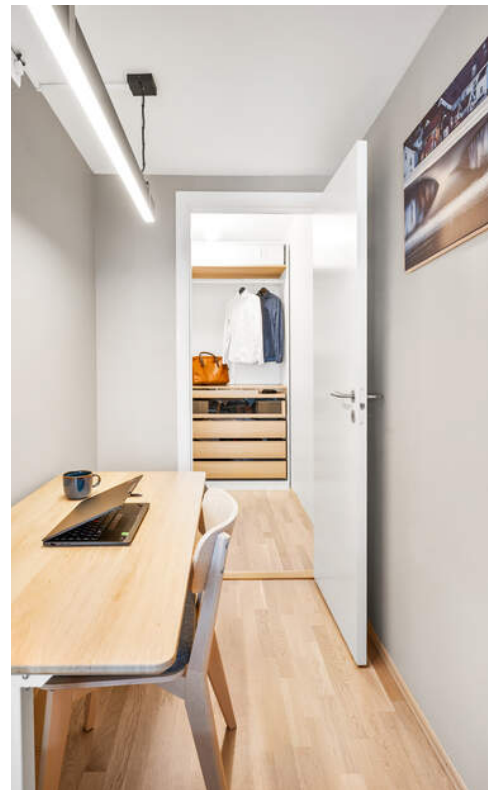










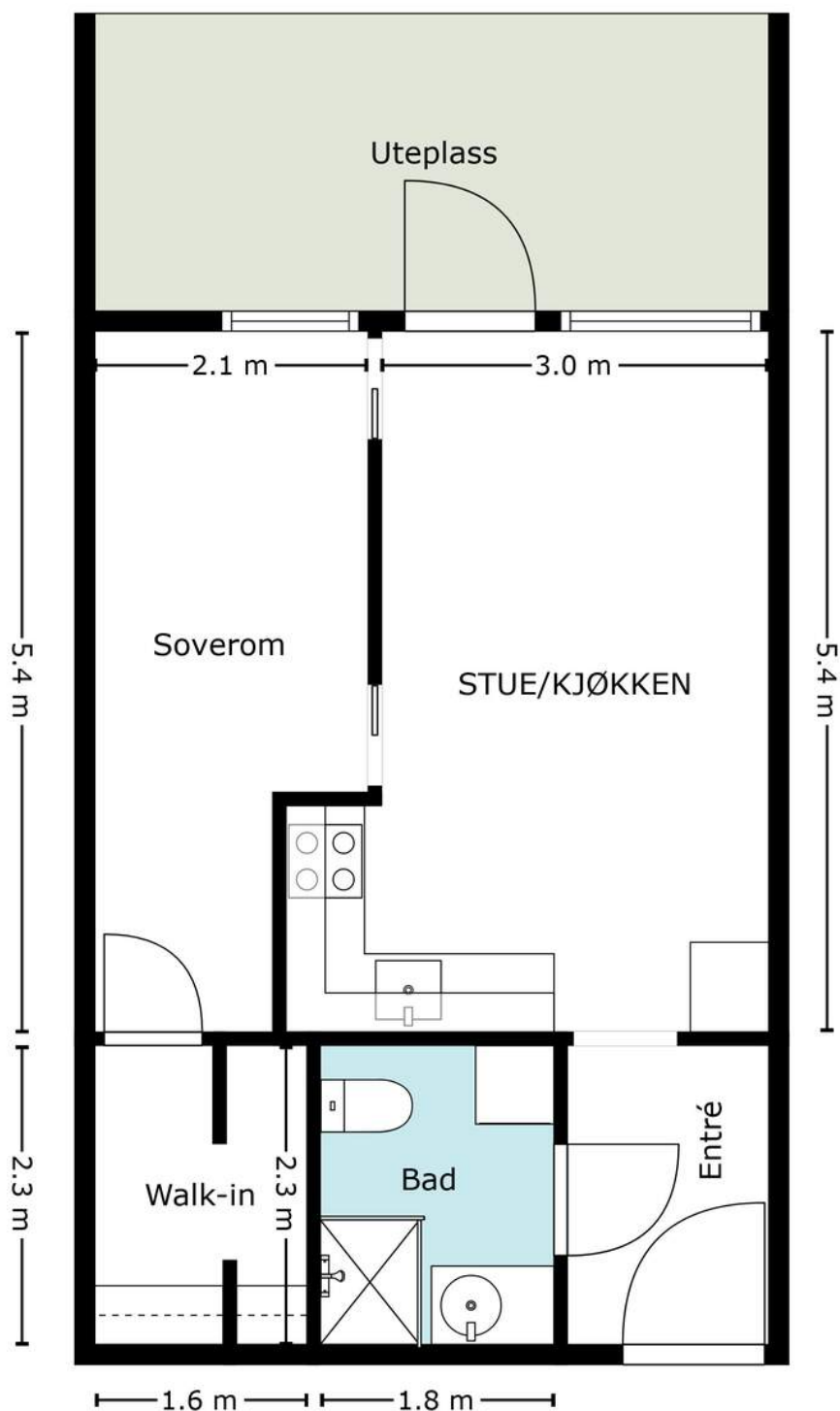






# Plantegning

Lørenveien 25  
1. Etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

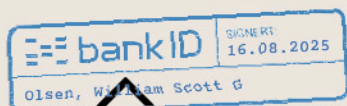
## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

William Scott Grundeland Olsen

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lørenveien 35

0585 Oslo

0301-124/227/0/1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ikke i nærheten av egen leilighet. Styret har fått henvendelser om at det er observert flere rotter rundt balkong 1. etasje ned mot Gildevangen. Jeg har aldri observert dem selv og det har ikke vært observert i nærheten av leiligheten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Rentokil Skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** Ut plassert låste åtekasser i stål/hardplast for kontroll/bekjempelse av rotter og mus. Disse åtekassene er plassert på utsiden langs yttervegger, og i enkelte tilfeller i kjøkkenbenk/kjeller/avfallsrom. Inneholder 0.0025 % av bekjempelsesmiddelet/virkestoffet Brodifacoum.

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** EL-SERVICE A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny stikkontakt på soverom under skrivepult, samt ny bryter for lys i tak. Det ble også montert ny dimmer for lys i stue.

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Finnes tilstandsrapport fra Norsk takst da boligen sist ble solgt. Denne hadde oppdragsnummer 13722-2554 og referansenummer Q11792.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

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

♦ **Ja**

Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Denne forbindelsen går under boligen. Da de gravde tunellen direkte under boligen var det noe støy, men nå er de kommet så langt bort at det såvidt er merkbart. Mer om prosjektet kan leses her: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/>

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lørenveien 35 , 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 227, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 21739-1693

Referansenummer: QV1194

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**  
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink on a light-colored background, appearing to read 'Eirik Kalheim'.

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

## 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 fuktspøk.

## 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2013.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringsstidspunkt.  
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. og brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.  
Terrasse på mark med betongheller.  
Terrassen er målt til 11m2.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.  
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.  
Badet har baderomskabin i betong 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.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming  
Elektrisk skjult anlegg med automatsirkinger  
Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og brannslange.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

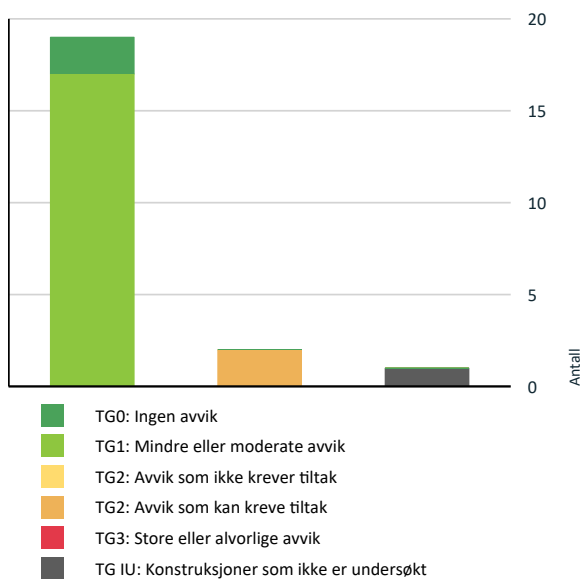
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Tidligere kott er idag i bruk som omkleddingsrom.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

#### **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Elektrisk skjult anlegg med automatsirkinger

#### **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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



**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)  
våtrom

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Bølig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. og brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

#### TG 1 Terrasse - Sørvest-vendt

Terrasse på mark med betongheller.  
Terrassen er målt til 11m2.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

#### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

##### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong 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.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### 1 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

#### 1 TG 2 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 bygningsssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer

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.  
**2013 Nyanlegg**
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**
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, brannpilløp 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

## Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Ja** Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:

- Anlegget er over 5 år gammelt
- Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

### Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og brannslange.

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

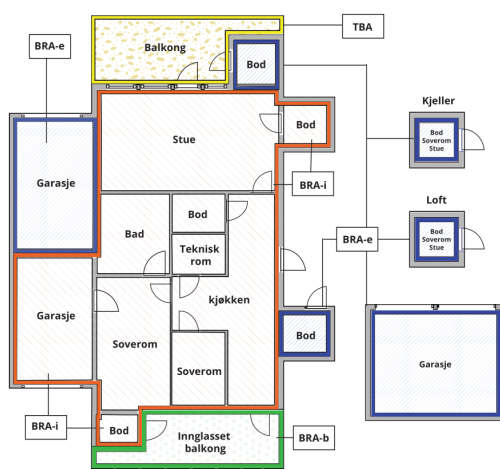
### Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	41	5		46	11
<b>SUM</b>	<b>41</b>	<b>5</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad, Omkledeområde	Bod (fellesareal)	

#### Kommentar

Takhøyde stue: 2,51m.  
Takhøyde bad: 2,20m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tidligere kott er idag i bruk som omkledeområde.

#### 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?

*Kommentar:* Nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

# Vedlegg: Takstrapport

Lørenveien 35 , 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 227  
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	William Scott Grundeland Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	227		1	2406 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lørenveien 35

### Hjemmelshaver

Olsen William Scott Grundeland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Lørenveien 35 ligger i bydelen Løren i Oslo, et område med blandet bolig- og næringsbebyggelse. Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til Løren T-banestasjon, som gir rask forbindelse til Oslo sentrum på under 10 minutter med linje 4. I nabolaget finnes flere dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssentre og kulturtilbud. Det er også tilgang til barnehager og skoler i gangavstand. Området har god kollektivdekning med både buss og T-bane, og er godt tilrettelagt for urbant hverdagsliv.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Skriftet platetopp til induksjonstopp i 2024.  
Det er montert ny dimmer til lys i stue. nytt stikk og bryter på soverom i 2024.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer.  
Dette er tilknyttet fjernvarmeanlegg.  
Det er elektriske varmekabler på badet.

### BYggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murpuss og fasadeplater.  
Taket er et flatt papptekket tak.  
Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 2-lags glass.

# Vedlegg: Takstrappport

Lørenveien 35 , 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 227  
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
4 300 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.08.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringskjema	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	
3	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

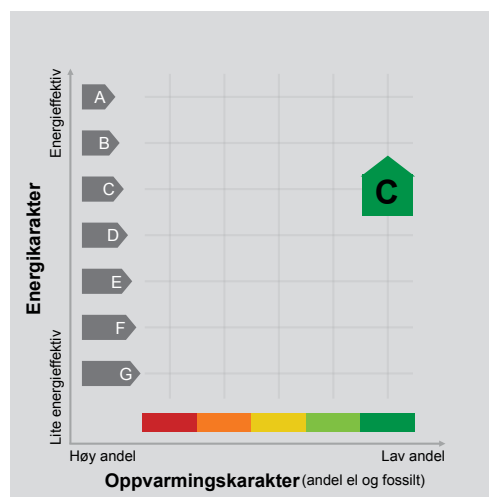
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	Lørenveien 35
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300249872
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-164929
Dato	05.09.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

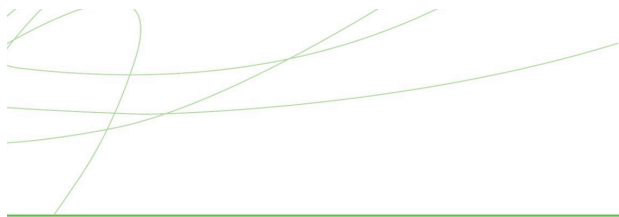
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2013  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 41  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 8  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



# Vedlegg: Energiattest



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

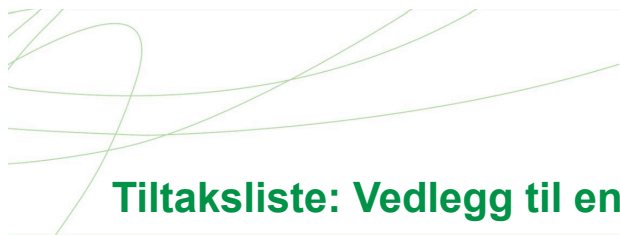
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Oslo v/Adele Haraldsen  
Postboks 1446, Vika, 0115 OSLO

E-post: [adele.haraldsen@em1sr.no](mailto:adele.haraldsen@em1sr.no)

Deres ref.: 2801250043 .

Vår ref.: 5371-1-01

Dato: 21.08.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenhøyden Boligsameie  
Organisasjonsnr: 912431460  
Seksjonseier: Olsen, William Scott Grundeland  
Adresse: Lørenveien 35, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 1  
Gnr. 124  
Bnr. 227

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Garasjeseksjon nr 89, det er 49 stk garasjer og disse er tinglyst på eiers boligseksjon. Kan selges internt i sameiet. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2025
- Tidligere forr.fører: BORI
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via BORI. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- **Årsoppgave 2024: ikke mottatt, henviser til BORI og selger.**
- Forsikring: Gjensidige polisenr 82569324
- Selskapet har ingen lån pt.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 506,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	480,00	
Altibox Flex	405,00	
Felleskostnader	1 621,00	

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

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Geir Vetle Vislie pr. e-post: [geir.vislie@obos.no](mailto:geir.vislie@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

## VEDTEKTER FOR LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.08.2013

Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.2013, ordinært sameiermøte 10.04.2014, 16.04.2015, og  
14.04.2016

Sist endret i årsmøte 04.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr.65

### 1

#### **Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiets navn er LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet har organisasjonsnummer 912 431 460

Sameiet består av i alt 88 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, totalt 89 seksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.07.2013.

Garasjeseksjonen (næring) utgjør et eget real-sameie, som driftes gjennom Sameiet i henhold til egne regler beskrevet nedenfor. Garasjeseksjonen består av 49 andeler, som er knyttet til de enkelte boligseksjoner ved realtilknytning. Andelene avhendes, og overføres sammen med den angjeldende boligseksjon. Andelene kan også avhendes eller overføres alene til en annen boligseksjon i eierseksjonssameiet som enten bare har en eller ingen andel i garasjeseksjonen fra tidligere.

Adressen til sameiet er Lørenveien 35.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 227 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

### 2

#### **Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere er deltager i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av den leilighet/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. pkt.20.

Samtlige boligseksjoner har enten balkong eller markterrasse. Balkonger inngår i seksjonens hoveddel. Markterrassene regnes som tilleggsdel bygning. Samtlige boligseksjoner har i tillegg bod(er) som tilleggsdel bygning.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Gjennom en bytteordning, vil sameiet sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicaplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

### 3

#### **Fellesutgifter**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjonseiers bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Garasjeseksjonens/realsameiets andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet belastes de boligseksjonene som eier andel i realsameiet med ett eget "leieelement" ved betaling av felleskostnader. Realsameiets andel av kostnader som belastes vil fremkomme i regnskapet som ett avdelingsregnskap/note, og vil være begrenset til de drifts- og vedlikeholdskostnader som direkte kan henføres til seksjonen. Videre legges det til grunn at kostnader knyttet til naturlig tilliggende andel av fellesareal, og øvrige kostnader som naturlig blir å fordele på hele sameiet, herunder revisjon, forretningsførsel, byggforsikring og annet, belastes realsameiets avdelingsregnskap med 15 % av totalen.

Kostnader som kun omhandler garasjeseksjonen skal i størst mulig grad faktureres separat slik at kostnaden korrekt belastes denne "avdelingen" i regnskapet.

I forbindelse med årsregnskapet vil avdelingsregnskapet til garasjeseksjonen fremkomme i egen note og eventuelt underskudd vil bli inndeckt ved tilleggsfaktura til andelseierne i Garasjeseksjonen. Eventuelt overskudd settes inn på egen vedlikeholdskonto, øremerket fremtidig vedlikehold i garasjeseksjonen.

Mellom boligseksjonene fordeles felleskostnadene i samsvar med sameiebrøken for bolig, dog slik at kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester (ip-teknologi) fordeles likt på hver seksjonseier.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 4

### Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (herunder eventuelt tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. De enkelte seksjonseiere er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter pkt.4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også reparasjoner, utskiftinger ol. av slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatoophengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

## 5

### Registrering av seksjonseiere

Erverv av seksjon og/eller andel i Garasjesameiet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseiere som vil leie ut må melde i fra om hvem som leier til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. pkt.2. Videre skal utleier sørge for at pkt. 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Utleie av kun P-plass skal meldes til sameiet. Det er kun tillatt med utleie av kun P-plass til seksjonseiere/beboere i sameiet.

## 6

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to eller tre styremedlemmer, og to eller tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## 7

### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner lov til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## 8

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

## 9

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av delegert til Løren Velforenings årsmøte.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 10

### Møteledelse og Flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I samei møtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Garasjeseksjonen kan ikke avgi stemme i årsmøtet, med unntak av saker som direkte berører Garasjeseksjonen. Garasjeseksjonen representeres i årsmøtet ved den representant som andelseierne til garasjeseksjonen velger. For saker som kun gjelder garasjeseksjonen, stemmes det med en stemme pr. plass.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## 11

### Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## 12

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## 13

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

## 14

### **Mislighold**

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 15

### **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

## 16

### **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## 17

### Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

## 18

### Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 19

### Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Sameiemøtet kan beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

Videre kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

## 20

### Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder felles uteareal.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Eierseksjonssameiet har godkjent installering og kameraovervåking på sameiets fellesområder, også i garasjen.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldene lover, forskrifter og retningslinjer.

## 21

### Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr.65

## HUSORDENSREGLER

*Lørenhøyden Boligsameie 10.4.14, endret i sameiermøte 14.4.16, 5.4.17 og årsmøte 3.6.21.*

### 1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenhøyden Boligsameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.  
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### 2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til gårdshage.
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og garasjer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang, ei heller kaste ned røykstumper fra verandaer/terrasser.
- 2.3 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller legges oppå postkassene, men i papircontainerne.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

### 3 TERRASSER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av terrassene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille å på terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.

- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende, herunder brystvern og terrassegjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameierens terrasse er ikke tillatt.
- 3.7 Elektriske installasjoner på terrasser/verandaer er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- 3.8 Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit og uten blinking, da det kan være til sjenanse for andre beboere.
- 3.9 Det er ikke lov med boblebad, badekar, badestamp o.l på balkonger eller markterrasser.

## **4 LEILIGHETER**

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

## **5 RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.4 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.
- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0900 og 2100 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

## **6 SKILT OG OPPSLAG**

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge bestilling og montering av disse. Vi henstiller til at beboerne ikke setter opp klistremerker på postkasser og dører.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

## **7 ANTENNE**

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

## **8 SØPPEL**

- 8.1 Husholdningsavfall  
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
- 8.2 Papiravfall  
Papp/papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall.
- 8.3 Øvrig avfall  
Alt øvrig avfall, herunder glass, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## **9 BOD**

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## **10 DYREHOLD**

- 10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10.2 Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdshagen.

## **11 GARASJE**

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Garasjeplassen skal ikke brukes som lagringsplass. Kun tillatt å ha kjøretøy stående på parkeringsplassen.
- 11.4 Et kjøretøy per plass. Henviser til gjeldende generelle parkeringsbestemmelser.
- 11.5 Sykkelparkering er kun ment for sykler, og ikke moped/scooter/motorsykler.
- 11.6 Alle henvendelser angående installasjon av ladestasjon må gå gjennom styret og godkjennes av styret.
- 11.7 Kun de som har investert i fellesanlegget for elbil får mulighet til å installere ladestasjon grunnet begrenset kapasitet i anlegget.
- 11.8 Installasjon gjøres av autorisert installatør utpekt av styret.
- 11.9 Installasjonskostnader bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen, og faktureres direkte fra elektriker.
- 11.10 Strømforbruk forskuddsbetales til sameiet: a-konto per år. Styret kan årlig justere a-konto beløpet. Avregning av forbruket vil skje 1 gang pr. år. Om forbruk + administrasjon overstiger årlig a-konto vil man bli etterfakturert, og hvis man har betalt for mye får man tilbakebetalt det overskytende beløpet. Ved flytting/salg står man ansvarlig for å melde fra til styret om endelig avregning av forbruket.

## **12 PARKERING OG KJØRING**

- 12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## **13 TRYGGHET**

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

## **14 MELDEPLIKT**

- 14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

## **15 ENDRINGER**

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

## **16 SANKSJONER**

- 16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.
- 16.2 Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Securitas pga brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025**

---

**Årsmøte i Lørenhøyden Boligsameie avholdes ved digital avstemming.**

**Link til avstemmingen sendes ut 26 mai. Avstemmingen avsluttes 27 mai 2025 kl.12.00.**

**Innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 21.5.25, [post@lorenhoyden.no](mailto:post@lorenhoyden.no)**

---

Til behandling foreligger:

### **1. KONSTITUERING**

Valg av møteleder, og en seksjonseier til å underskrive protokollen  
Godkjenning av sakslisten stemmeberettigede og møteinnkallingen.

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Det foreslås at denne tas til etterretning

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 105 904 til konto for egenkapital.

### **4. STYREHONORAR**

Styrehonorar, forslag om kr 210 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### **5. VALG AV REVISOR**

BDO foreslås som sameiets nye revisor.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 1 styremedlem for 1 år.  
Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

**Oslo, 19.5.2025**

**Styret i Lørenhøyden Boligsameie**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag og stemmerett.

Det er kun én stemme pr seksjon.

**Seksjonseier bekrefter sin deltagelse ved å avgi stemme i den digitale avstemmingen**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## STYRETS ÅRSBERETNING 2024

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Andreas Bakkehaug	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Robin C. Rishaug	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Lars E. Fjeldstad	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Odd Svendsen	(valgt for 2 år i 2023)
	: Anne Elisabeth Kvien	(valgt for 2 år i 2023)

### SELSKAPSINFORMASJON

Lørenhøyden Boligsameie ble stiftet i 2013 og har organisasjonsnummer 912431460.

Sameiet består av 88 boligseksjoner og en garasjeeksjon, i en bygning.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor, Revisoren AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt syv møter og behandlet flere saker. Blant disse har vært innmelding av nye eiere i garasjeanlegget, oppdatering av epostlister på [styret.com](mailto:styret.com) og ringetablå. I tillegg har styret løpende dialog på i sin egen messenger-gruppe.

Styret har reforhandlet og oppdatert leverandøravtaler med kostnadsbesparelser, samt regulert felleskostnader i henhold til prisjusteringer og budsjett.

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) har også vært gjennomført, sammen med løpende vedlikehold, inkludert heis og fliser i inngangspartiet. I tillegg har garasjevask 2024 blitt gjennomført, og det ble inngått avtale med Rentokil skadedyrservice for å plassere fem feller rundt bygget. Fasadevask og vindusvask er gjennomført.

Styret har startet prosessen for å bytte forretningsfører fra BORI til OBOS, som trer i kraft 1. juli 2025. I tillegg vil det bli byttet revisor. Det har også vært flere gjennomganger med vaskefirmaet, og kvaliteten har blitt bedre. Avfallsbeholdere i søppelrommet er byttet ut, og bytting til LED-belysning i fellesarealene er påbegynt.

Informasjon har blitt delt gjennom informasjonsmail, styretavle og Facebook-siden. Styret er for tiden ikke involvert i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Valg av revisor:** Styret har foretatt en gjennomgang av aktuelle tilbydere, og har i den forbindelse hatt dialog med flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering av kompetanse, erfaring og pris, har styret besluttet å innstille **BDO AS** som ny revisor for Lørenhøyden Boligsameie.

BDO er et anerkjent revisjonsselskap med bred erfaring fra borettslag og sameier, og vurderes som en trygg og profesjonell samarbeidspartner for sameiet. Styret mener BDO vil kunne ivareta rollen på en god måte, og anbefaler derfor at årsmøtet godkjenner forslaget.

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

### **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Avvik meldes fortløpende av vaktmester eller seksjonseiere som fanger opp disse. Styret håndterer avvik fortløpende.

Det er inngått faste service- og driftsavtaler på anlegg for drift.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet, systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

### **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste.

### **RENHOLD**

Firmaet Renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

### **VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING**

Sameiet har avtale med Avarn Security om vektertjeneste, samt Enter Security for kameraovervåking.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **NØKLER**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

## **UTLEIE**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon.

## **Vedtektsfestet:**

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Altibox/Vikenfiber**

Tjenesten leveres av Altibox/Vikenfiber.

Kundeservice telefon: 21454500

<https://www.vikenfiber.no> for mer informasjon.

## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **VEDLIKEHOLDSOPPFØLGING**

Heis	Årlig
Brannalarm	Årlig
Fjernvarme	Årlig
Ventilasjonsrens	2023
Garasjevask	Årlig
Elektriskanlegg	Årlig

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 82569324

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** ta kontakt med styret. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

**Oslo, 19.5.2025, Styret i Lørenhøyden Boligsameie**

**Lørenhøyden Boligsameie**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Resultatregnskap 2024

Lørenhøyden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 695 504	2 586 480	2 695 400	2 813 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 695 504</b>	<b>2 586 480</b>	<b>2 695 400</b>	<b>2 813 600</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	239 610	239 610	239 600	239 600
Konsulenttjenester	3	262 537	199 323	186 600	277 400
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	4	374 513	434 182	375 000	375 000
Forsikringer		184 132	195 020	191 000	202 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		618 264	538 443	647 500	798 500
Energi og fyring	5	171 703	208 573	285 000	285 000
Kabel-TV og telefoni		392 091	421 341	421 300	427 700
Driftskostnader	6	261 567	254 208	269 800	281 100
Kostnader til fellessameier		82 368	74 289	61 200	82 400
Andre driftskostnader	7	22 810	36 290	46 000	24 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 612 693</b>	<b>2 604 180</b>	<b>2 726 000</b>	<b>2 996 200</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>82 811</b>	<b>-17 700</b>	<b>-30 600</b>	<b>-182 600</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		23 094	21 673	500	500
<b>Sum finansposter</b>		<b>23 094</b>	<b>21 673</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 904</b>	<b>3 973</b>	<b>-30 100</b>	<b>-182 100</b>
Overført til annen egenkapital	8	105 904	3 973	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>105 904</b>	<b>3 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Lørenhøyden Boligsameie

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse 31.12.2024

Lørenhøyden Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		203 547	187 787
Kundefordringer		15 358	5 920
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 229 376	1 165 281
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse 31.12.2024

Lørenhøyden Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	979 343	873 439
<b>Sum egenkapital</b>		<b>979 343</b>	<b>873 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		327 174	342 165
Annen kortsiktig gjeld	9	141 764	143 385
Sum kortsiktig gjeld		468 938	485 550
<b>Sum gjeld</b>		<b>468 938</b>	<b>485 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>

Lørenhøyden Boligsameie

Andreas Bakkehaug  
Styrets leder

Lars Ernil Fjeldstad  
Styremedlem

Robin Christoffer Rishaug  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lørenhøyden Boligsameie

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 042 488	1 944 636	2 042 500	2 154 800
Kabel TV/bredbånd	421 344	421 344	421 300	427 200
Parkeringsplasser	231 672	220 500	231 600	231 600
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 695 504</b>	<b>2 586 480</b>	<b>2 695 400</b>	<b>2 813 600</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	210 000	210 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	29 610	29 600	29 600
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>239 610</b>	<b>239 610</b>	<b>239 600</b>	<b>239 600</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm.en styremiddag, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	12 000	11 500	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	153 473	146 640	154 600	160 800
Andre forvaltningstjenester	4 200	15 450	5 000	5 000
Vakthold	92 863	25 733	15 000	99 600
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>262 537</b>	<b>199 323</b>	<b>186 600</b>	<b>277 400</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	67 411	1 438	80 000	80 000
Vedlikehold VVS	0	47 859	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	24 696	10 903	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	15 976	10 063	25 000	25 000
Vedlikehold heis	60 884	28 946	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer *	104 226	112 973	80 000	80 000
Vedlikehold ventilasjon	44 100	161 736	30 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	57 221	60 266	45 000	45 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>374 513</b>	<b>434 182</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>

### \* Drift og vedlikehold garasjen

Vaktmestertjenester	17 761,05
Strøm/nettleie	22 133,78
Mobilstyr / internett/videoovervåkn.	34 595,00
Adm. garasjenote 2024	2 940,00
Garasjevask	21 597,50
Byttet armatur	5 198,50
<b>Sum drift og vedlikehold garasjen</b>	<b>104 225,83</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	125 280	141 202	200 000	200 000
Fjernvarme	46 423	67 371	85 000	85 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>171 703</b>	<b>208 573</b>	<b>285 000</b>	<b>285 000</b>

### Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	112 428	106 083	106 700	118 000
Renholdstjenester	149 139	148 125	163 100	163 100
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>261 567</b>	<b>254 208</b>	<b>269 800</b>	<b>281 100</b>

### Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	10 538	0	5 000	5 000
Søppeltømming/container	3 763	0	0	0
Annet driftsmateriale	10	4 623	5 000	5 000
Lisenser/software	990	23 650	25 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	1 507	2 017	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	0
Øredifferanser	3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>22 810</b>	<b>36 290</b>	<b>46 000</b>	<b>24 000</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

<b>Note 8 Fordeling bolig/garasje</b>	<b>Bolig</b>	<b>Garasje</b>	<b>Total</b>
<b>Inntekter:</b>			
Felleskostnader	2 042 488		2 042 488
Garasje		231 672	231 672
TV/bredbånd	421 344		421 344
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 463 832</b>	<b>231 672</b>	<b>2 695 504</b>
<b>Kostnader:</b>			
Felleskostn. velforening bolig	82 368		82 368
Kommunale avgifter bolig	618 264		618 264
TV/bredbånd bolig	392 091		392 091
Renhold/matteleie bolig	149 139		149 139
Vaktmester bolig	112 428		112 428
Vedlikehold bolig	270 287		270 287
Vedlikehold/drift. garasje		104 226	104 226
Styrehon og arbg.avg. bolig/garasje	203 669	35 942	239 610
Strøm/nettleie bolig/garasje	106 488	18 792	125 280
Fjernvarme bolig/garasje	39 460	6 963	46 423
Kameraovervåkning bolig/garasje	78 934	13 929	92 863
Bygningsforsikring bolig/garasje	156 512	27 620	184 132
Forretningsførsel bolig/garasje	130 452	23 021	153 473
Revisjonshonorar bolig/garasje	10 200	1 800	12 000
Andre honorarer bolig/garasje	3 570	630	4 200
Andre drifts kostnader bolig/garasje	22 024	3 887	25 910
Nto. Finansposter bolig/garasje	-19 630	-3 464	-23 094
<b>Sum drifts kostnader</b>	<b>2 356 254</b>	<b>233 346</b>	<b>2 589 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>107 578</b>	<b>-1 674</b>	<b>105 904</b>
Andel i prosent	85	15	100

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	873 439	869 466
Tilført til/fra EK fra årets resultat	105 904	3 973
Sum opptjent egenkapital 31.12	979 343	873 439
Annen egenkapital 31.12	979 343	873 439
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>

<b>Egenkapital</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>Bevegelse</b>	<b>31.12.2024</b>
Bolig	771 634	107 578	879 212
Garasje	101 805	-1 674	100 131
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>873 439</b>	<b>105 904</b>	<b>979 343</b>

### Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 472	41 333
Avregning Fjernvarme	68 266	16 661
Annen kortsiktig gjeld	17 000	44 437
Elbil invest.og avregning	46 026	40 954
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>141 764</b>	<b>143 385</b>

#### \* Elbil invest. og avregning

<b>IB</b>	<b>40 954</b>
Avregning elbil 2023	3 887
Honorar elbil regn.2024	2 940
Avregn.24	
Akto.fakt. elbil	57 600
Adm. avr. 24	11 120
Strøm elbil 24	34 581
<b>Avregning elbil 2024</b>	<b>11 899</b>
<b>Sum elbil invest og avr.</b>	<b>46 026</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>873 439</b>	<b>869 466</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	105 904	3 973
B. Årets endring i arbeidskapital	105 904	3 973
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 448 281	1 358 988
- Kortsiktig gjeld	468 938	485 550
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Lørenhøyden Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 26.05.2025

### Sak 1: Konstituering

#### Konstituering Vedtatt med 32 stemmer

Styreleder Andreas Bakkehaug velges til møteleder. Jonas Rybråten signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og de stemmeberettigede godkjennes.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 2: Styrets årsberetning

#### Styrets forslag Vedtatt med 33 stemmer

Det foreslås at denne tas til etterretning.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 3: Årsregnskap 2024

#### Årsregnskap 2024 Vedtatt med 32 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet kr.105 904 overføres til konto for egenkapital

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 4: Styrehonorar

#### Styrehonorar Vedtatt med 28 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 210 000 eks. arbeidsgiveravgift

**Mot** - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 5: Valg av revisor

#### Valg av revisor Vedtatt med 31 stemmer

BDO foreslås som sameiets nye revisor

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Sak 6: Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (1 år)

Lars Fjeldstad      Valgt

Totalt antall stemmer: 27

### Varamedlemmer (2 år) (2 posisjoner)

Vibeke Easter      valgt

Frida Susan Totsås      valgt

Totalt antall stemmer: 27

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Ordinær generalforsamling 26.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Bakkehaug, Andreas

Dato

2025-05-28

Navn

Rybråten, Jonas

Dato

2025-05-28

Identifikasjon

 Bakkehaug, Andreas

Identifikasjon

 Rybråten, Jonas



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



EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE OSLO  
V/ADELE HARALDSEN  
POSTBOKS 1441, VIKA  
0115 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 2801250043  
Vår referanse: 3810816/26918793  
Bestilling: C3 2025-08-19 (3) 100

Dato  
19.08.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
549470	200	2.7.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	124	227	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

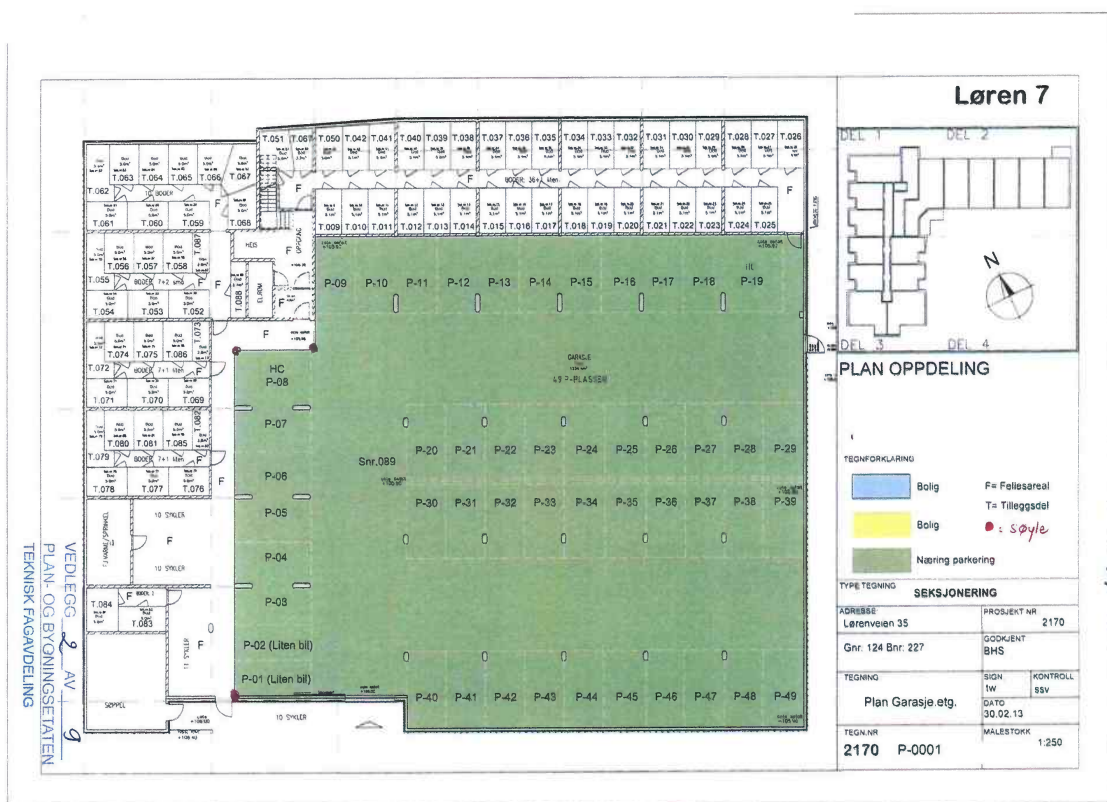
Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket  
Attestert kopi av dok.n.r. 2013/549470/200  
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 11:25

*Vedlegg 3 - J. Svare*

Side 16 av 31

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/549470/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-08-19 11:25

Side 18 av 31



EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE OSLO  
V/ADELE HARALDSEN  
POSTBOKS 1441, VIKA  
0115 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 2801250043  
Vår referanse: 3810817/26918798  
Bestilling: C3 2025-08-19 (3) 99

Dato  
19.08.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2260623	200	24.3.2020	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	124	27	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

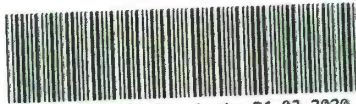
■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2260623/200  
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 11:24

Side 1 av 6



Doknr: 2260623 Tinglyst: 24.03.2020  
STATENS KARTVERK



## Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

### Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2011-0005 Løren 5

Gnr.124 i Oslo kommune

Påbegynt: 05.05.2011

Avsluttet: 19.12.2019

*Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



## Vedtak

I medhold av jordskifteloven § 17 a har jordskifteretten den 19.12.2019 fattet slikt

### regulerende vedtak:

Dette vedtaket gjelder endelig utforming av eiendommer i medhold av jordskifteloven § 17a. Vedtaket gjør de midlertidige vedtakene av 09.07.2015, 26.05.2016 og 24.01.2017 endelige. Formålet med de midlertidige vedtakene har vært å beholde en viss fleksibilitet av hensyn til endringer i plansituasjonen. Selvaag har krevd enkelte endringer i de midlertidige vedtakene. Endringene er inntatt i regulerende vedtak av 18.12.2018. Utbyggingen er nå fullført. Det har ikke kommet fram behov for ytterligere endringer. Den midlertidige eiendomssituasjonen er herved endelig fastsatt. Jordskifteretten legger til grunn at partene selv besørger de gjenstående hjemmelsoverføringene.

### Bruksordningsregler

Det har blitt fattet vedtak om midlertidige bruksordningsregler underveis i saken. De midlertidige vedtakene har vært nødvendige for å opprettholde en viss fleksibilitet i prosessen frem mot endelig jordskiftevedtak.

Revidert forslag til bruksordningsregler for uteareal ble sendt partene 06.06.2019. Partene fikk frist til 15.08.2019 for å komme med merknader til forslaget.

Rambøll v/Jørgen Stenseng på vegne av Selvaag bolig AS framsatte 14.08.2019 følgende merknader til forslaget:

- Eiendommene gnr. 124 bnr. 273, gnr 124 bnr. 279 og gnr. 124 bnr. 303 tas med i endelige bruksordningsregler.
- Punkt 8: Rettighetshaver får tilgang til gnr. 124 bnr. 303, da deler av fjernvarmeanlegget ligger på denne eiendommen.
- Punkt 9: Endring av hvilke eiendommer som har gjensidig rett til å ha ledninger over hverandres eiendommer, samt justering av fordelingen av kostnader slik at de baserer seg på antall kvadratmeter bruksareal.
- Anleggseiendommen innenfor jordskiftefeltet har feil gårds- og bruksnummer. Riktig nummer er gnr. 124 bnr. 271.

Forslaget til endringer er sendt partene for merknader. Det har ikke kommet inn merknader til forslaget. Jordskifteretten er enig i merknadene. Endringene innarbeides i bruksordningsreglene slik de er foreslått av Selvaag.

Bruksordningsreglene har dermed fått slik utforming:



## **Bruksordningsregler for eiendommene:**

**gnr.124/227, Lørenhøyden boligsameie, org.nr.912431460**  
**gnr.124/119, gnr. 124/220, Lørenveien kontorbygg AS, org.nr. 991503994 (Nortura)**  
**gnr.124/221, gnr.124/225, gnr.124/226, gnr 124/230**  
**gnr.124/27, Lørenhagen eierseksjonssameie, org.nr. 998900751**  
**gnr. 124/134, Lørenpynten boligsameie, org.nr. 913910036**  
**gnr. 124/151, Løren stasjon eierseksjonssameie, org.nr. 918161368**  
**gnr. 124/271, Anleggseiendom**  
**gnr. 124/272, Løren Stasjon hus A**  
**gnr. 124/273, gnr. 124/279 og gnr.124/303, Offentlig plass/stasjonsområde SST\_4**

### **1. ADKOMST**

Eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/27 gnr. 124/134, gnr. 124/272 og gnr. 124/151 skal ha bruksrett til gnr. 124/221, 124/225, gnr.124/226 og gnr. 124/230 i henhold til vedtatte reguleringsbestemmelser, jf. reguleringsplan av 15.12.2004, 16.10. 2006 og 14.12.2011.

Eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/134, gnr 124/272 og gnr. 124/151 skal ha bruksrett til den del av gnr. 124/27, som er regulert til «felles gårdsplass.» jf. reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser av 15.12. 2004, S-4129 med senere endringer datert 16.10.2006 og detaljregulering med vedtak Oslo bystyre 14.12.2011, S-4129.

### **2. RETT TIL PARKERINGSPLASS**

Gnr. 124/227 skal ha rett til å benytte 5 parkeringsplasser på gnr. 124/221, i henhold til rammetillatelse gitt 03.10.2011.

### **3. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Eiendommene gnr. 124/119 og gnr. 124/220 skal dekke kostnader til alminnelig drift og vedlikehold av bruksrettsområdet på gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/27 og gnr. 124/230, jfr. pkt. 1 første og andre ledd, med 10 %.

Eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/272 og gnr. 124/151 skal dekke de resterende 90 % av kostnader til alminnelig drift og vedlikehold av bruksrettsområdet på gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/27 og gnr. 124/230, jfr. pkt. 1 første og andre ledd, med sin forholdsmessige andel fordelt i henhold til antall boliger på den enkelte eiendom.

Dersom hele, eller deler av bruksrettsområdet på gnr. 124/27 avgiftsbelegges, slik at eiendommen gnr. 124/27 mottar inntekter av dette (eks. parkeringsautomater) bortfaller bruksrettshavernes betalingsplikt.

Dersom hele, eller deler av bruksrettsområdet på gnr. 124/221, gnr. 124/225 og gnr. 124/226 avgiftsbelegges, slik at gnr. 124/221, gnr. 124/225 og gnr. 124/226 mottar inntekter av dette (eks. parkeringsautomater) bortfaller bruksrettshavernes betalingsplikt.

### **4. EIENDOMMENE GNR. 124/273, GNR. 124/279 OG GNR. 124/303, OFFENTLIG Plass / STASJONSOMRÅDE SST\_4**

Bruk av gnr 124/273, gnr. 124/279 og gnr. 124/303 skal ikke være til hinder for eller komme i



konflikt med alminnelig ferdselsrett over eiendommen.

Eier er ansvarlig for at drift og vedlikehold utøves slik at den alminnelige ferdselsrett over eiendommen ikke hindres.

#### 5. MEDLEMSKAP LØREN VELFORENING

Eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151 og gnr. 124/272 har pliktig medlemskap i Løren velforening, org nr. 989 822 047.

#### 6. ALLMENHETENS FERDSLSRETT

Allmenheten gis alminnelig ferdselsrett over del av gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226 og gnr. 124/230 jf. reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser av 15.12. 2004, S-4129 med senere endringer datert 16.10.2006 og detaljregulering med vedtak Oslo bystyre 14.12.2011, S-4129.

#### 7. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151, gnr. 124/230, gnr. 124/271 og gnr. 124/272. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende.

Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/230, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151, gnr. 124/271 og gnr. 124/272.

#### 8. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/230, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151, gnr. 124/271, gnr. 124/272 og gnr. 124/303. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

#### 9. VANN OG AVLØP

Eiendommene gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/221, gnr. 124/225, gnr. 124/226, gnr. 124/230, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151, gnr. 124/271, gnr. 124/272, gnr. 124/273, gnr. 124/279 og gnr. 124/303 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Gnr. 124/227, gnr. 124/119, gnr. 124/220, gnr. 124/27, gnr. 124/134, gnr. 124/151 og gnr. 124/272 er forpliktet til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, basert på antall kvadratmeter bruksareal per eiendom.



## 10. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks.

## 11. TINGLYSING

Bruksordningsreglene skal tinglyses på følgende gnr/bnr i Oslo kommune.:

124/27, 124/119, 124/220, 124/221, 124/225, 124/226, 124/227, 124/230, 124/134, 124/151, 124/271, 124/272, 124/273, 124/279 og 124/303.

Det regulerende vedtaket har fått slik

### slutning:

1. De midlertidige vedtakene av 09.07.2015, 26.05.2016 og 24.01.2017 gjøres endelige.
2. Det fastsettes bruksordningsregler som inntatt ovenfor.
3. Selvaag Bolig AS betaler jordskiftekostnadene i saken.

## Tinglysing

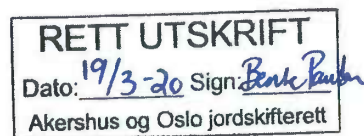
Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	124	227
Oslo (0301)	124	119
Oslo (0301)	124	220
Oslo (0301)	124	221
Oslo (0301)	124	225
Oslo (0301)	124	226
Oslo (0301)	124	230
Oslo (0301)	124	27
Oslo (0301)	124	134
Oslo (0301)	124	151
Oslo (0301)	124	271
Oslo (0301)	124	272
Oslo (0301)	124	273
Oslo (0301)	124	279
Oslo (0301)	124	303

Sak 0200-2011-0005 Løren 5 er herved avsluttet.

Lillestrøm, 19.12.2019

Øystein Jakob Bjerva/s





Attestert kopi av dok.nr. 2020/2260623/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-19 11:24

Side 6 av 6



AKERSHUS OG OSLO  
**JORDSKIFTERETT**

Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS

Saksnummer  
0200-2011-0005

Vår referanse  
44/2020

Vår dato  
19.03.2020

## Tinglysing av rettsbok - jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteoven § 24.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	124	227
Oslo (0301)	124	119
Oslo (0301)	124	220
Oslo (0301)	124	221
Oslo (0301)	124	225
Oslo (0301)	124	226
Oslo (0301)	124	230
Oslo (0301)	124	27
Oslo (0301)	124	134
Oslo (0301)	124	151
Oslo (0301)	124	271
Oslo (0301)	124	272
Oslo (0301)	124	273
Oslo (0301)	124	279
Oslo (0301)	124	303

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9. Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 874 721 972**

**Akershus og Oslo jordskifterett  
Skedsmogata 5  
2000 Lillestrøm**

Med hilsen  
Akershus og Oslo jordskifterett

Bente Paulsen  
Førstekonsulent

Postadresse  
Skedsmogata 5  
2000 Lillestrøm

Besøksadresse  
Skedsmogata 5  
2000 Lillestrøm

Telefon 21 55 31 20  
Telefax 21 55 31 21  
jlstpost@domstol.no

www.jordskifte.no  
Bedriftsnr. 874 721 972



EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE OSLO  
V/ADELE HARALDSEN  
POSTBOKS 1441, VIKA  
0115 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 2801250043  
Vår referanse: 3810815/26918788  
Bestilling: C3 2025-08-19 (3) 98

Dato  
19.08.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
914413	200	31.10.2012	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	124	27	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

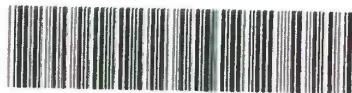


Attestert kopi av dok.nr. 2012/914413/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-19 11:23

Side 1 av 6



AKERSHUS OG OSLO  
**JORDSKIFTERETT**



Doknr. 914413 Tinglyst: 31.10.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Statens kartverk  
Tinglysingen  
3507 HØNEFOSS

Saksnummer  
0200-2011-0005

Vår referanse  
1288/2012

Vår dato  
29.10.2012

## Tinglysing av bruksordningsregler

Vi ber om at vedlagte

**bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak**

blir tinglyst på følgende eiendommer i **Oslo kommune**:

**Gnr./bnr.: 124/27, 124/119, 124/220, 124/221, 124/222, 124/223, 124/225, 124/226,  
124/227, 124/229, 124/231, 124/232, 124/134 og 124/151**

Jf. jordskifteloven § 24 annet ledd.  
Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Med hilsen  
Akershus og Oslo jordskifterett  
for jordskiftedommeren

Bente Paulsen  
Førstekonsulent  
Tlf. direkte innvalg: 21553133  
E-post: bente.paulsen@domstol.no

Postadresse  
Skedsmogata 5  
2000 Lillestrøm

Besøksadresse  
Skedsmogata 5  
2000 Lillestrøm

Telefon 21 55 31 20  
Telefax 21 55 31 21  
jstpost@domstol.no

Bank 7874 06 85065  
Bedriftsnr. 874 721 972  
www.jordskifte.no

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/914413/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-19 11:23

Side 2 av 6



I medhold av jordskifteloven § 23 gjør jordskifteretten den 22. oktober 2012 slikt

**vedtak til bruksordningsregler for tiden fram til jordskiftet blir avslutta:**

Jordskifteretten viser til fremmingsvedtak av 23. mai 2011. Jordskifteretten viser videre til maktfordelingsprinsippet i norsk rett. Den fysisk/økonomiske planlegging ligger til forvaltningen gjennom blant annet plan- og bygningsloven. Jordskifterettens kompetanse begrenses til det privatrettslige innenfor jordskifteloven eller kompetanse gitt i annen lov når retten gjennomfører en reguleringsplan. Det endelige jordskiftevedtaket – den endelige jordskifteplan - kan derfor ikke være i strid med offentlig godkjent plan, herunder rammeplan. I større utbyggingssaker, som kan gå over flere år, foretas det regelmessig endringer i offentlige godkjente planer. Disse endringene vil kunne få konsekvenser for tidligere vedtak truffet av jordskifteretten. Vedtakene må derfor kunne endres slik at endelig jordskiftevedtak ikke er strid med forvaltningens godkjente planer.

Ved lov av 7. juni 1991 nr. 25 blei § 23 endret slik at jordskifteretten fikk utvidet hjemmel til å fastsette bruken fra fremmingsstidspunktet og fram til endelig jordskiftevedtak. I Ot. Prp. nr. 38 (1990-91) blir det særlig vist til behovet ved større samferdselsjordskifter.

I denne sak er det på den ene side nødvendig å ha vedtak om arealbytter, eiendomsdannelser, bruksordningsregler mv., jf. jordskifteloven § 2. På den andre side kan ikke vedtakene stenge for forvaltningens reguleringsfrihet gjennom planendringer "under marsjen". Jordskifteretten finner ut fra dette det nødvendig å treffe vedtak om bruksregler for tiden fram til jordskiftet blir avslutta. Vedtaket kan bare endres som en konsekvens av endringer i offentlig godkjente planer.

Vedtaket til bruksordningsregler bygger på reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser av 15.12. 2004, S-4129 med senere endringer datert 16.10.2006 og detaljregulering med vedtak Oslo bystyre 14.12.2011, S-429, og rammetillatelse: i sak nr. 201109247, datert 14.10.2011, sak. nr. 201106330, datert 03.10..2011 og sak nr. 200908585, datert 11.11.2009. Forslag til bruksordningsregler er blitt behandlet i samsvar med jordskifteloven §17a.

**Slutning:**

*Bruksordningsregler for eiendommene i felt 1,(gnr.124/227, gnr.124/231), felt 2 (gnr. 124/119, gnr. 124/220), felt 3 (gnr.124/232, gnr. 124/229, gnr.124/221, gnr.124/225, gnr.124/226) og felt 4 (gnr.124/27) felt 5 (gnr. 124/222, 124/134) og felt 6 (124/223,124/151)*

**1. ADKOMST**

Eiendommene nevnt under feltene 1, 2, 4, 5, 6 skal ha bruksrett til felt 3 i henhold til vedtatte reguleringsbestemmelser, jf. reguleringsplan av 15.12.2004, 16.10. 2006 og 14.12.2011.

Eiendommer nevnt under feltene 1, 2, 5, 6 skal ha bruksrett til den del av felt 4, som er regulert til «felles gårdsplass.» jf. reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser av 15.12. 2004, S-429 med senere endringer datert 16.10.2006 og detaljregulering med vedtak Oslo bystyre 14.12.2011, S-4129,

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveier nevnt i første og andre ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i første og andre ledd skal utøves på en særlig aktsom



måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

## 2. RETT TIL PARKERINGSPLASS

Eiendommer nevnt under felt 1 skal ha rett til å benytte 5 parkeringsplasser på felt 3, i henhold til rammetillatelse gitt 03.10.2011.

## 3. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Eiendommer nevnt under felt 2 skal dekke kostnader til alminnelig drift og vedlikehold av bruksrettsområdet på felt 3 og 4, jfr. pkt. 1 første og andre ledd, med 10 %.

Eiendommer nevnt under feltene 1, 4, 5 og 6 skal dekke de resterende 90 % av kostnader til alminnelig drift og vedlikehold av bruksrettsområdet på felt 3 og 4, jfr. pkt. 1 første og andre ledd, med sin forholdsmessige andel fordelt i henhold til antall boliger på den enkelte eiendom.

Dersom hele, eller deler av bruksrettsområdet på felt 4 avgiftsbelegges, slik at eiendommer nevnt under felt 4 mottar inntekter av dette (eks. parkeringsautomater) bortfaller bruksrettsinnehaverens betalingsplikt.

## 4. MEDLEMSKAP LØREN VELFORENING

Eiendommer nevnt under feltene 1,4,5,6 har pliktig medlemskap i Løren velforening, org nr. 989 822 047.

## 5. ALLMENHETENS FERDSLSRETT

Allmenheten gis alminnelig ferdselsrett over del av felt 3 jf. reguleringsplan med tilhørende reguleringsplanbestemmelser av 15.12. 2004, S-429 med senere endringer datert 16.10.2006 og detaljregulering med vedtak Oslo bystyre 14.12.2011, S-4129

## 6. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til en hver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under feltene 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende.

Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under feltene 1,2,3,4, 5 og 6 .

## 7. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommer nevnt under feltene 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.



## 8. VANN OG AVLØP

Eiendommer nevnt under feltene 1, 2, 3, 4, 5 og 6 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

## 9. RETTSMIDLER

Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

## 10. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks.

## 11. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE

Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer innenfor grensene for hele reguleringsplanområdet på Løren 5. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første punktum.

## 11. TINGLYSING

Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr. bnr.:  
124/27, 124/119, 124/220, 124/221, 124/222, 124/223, 124/225, 124/226, 124/227, 124/229,  
124/231, 124/232, 124/134 og 124/151

Akershus og Oslo jordskifterett

Ove Flø/s

jordskiftedommer

RETT KOPI BEKREFTES  
*Benk Paulsen*  
29/10-12

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/914413/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-19 11:23

Side 6 av 6



## S-4129

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 35-39, Peter Møllers vei 1-5 og Sinsenveien 29-33.

**Vedtaksdato:** 15.12.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200304019](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V161006, 200304019

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 35 – 39, PETER MØLLERS VEI 1 – 5 OG SINSERVEIEN 29 - 33.

- se endret § 2, 6 og 14 i vedtak 16.10.2006 om mindre vesentlig endring (S-4129). (V161006.doc)

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200304019 datert 18.02.2004, revidert 01.07.2004.

### § 2. Formål

- byggeområde: - kontor, bolig, bevertning (felt A)
  - kontor, bevertning (felt B)
  - bolig, kontor, forretning, bevertning (felt C og D)
  - bolig (felt E, f, G og H)
  - bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, bro
- fellesområde: felles avkjørsel, gårdsplass, parkering, gangareal

### § 3. Bruk

Det kan tillates etablert strøktjenende virksomhet i 1. etasje mot gate.

### § 4. Utnyttelse

Maksimal tomteutnyttelse for hele planområdet er TU = 150 %. Arealer under terreng inkluderes ikke i beregningen av T-BRA. Arealregnskap for hele planområdet skal følge tiltak innenfor hvert felt. Maksimum 3 000 m<sup>2</sup> T-BRA totalt tillates for forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet, hvorav forretningsdelen skal være maksimum 500 m<sup>2</sup> og lokaliseres i 1. etasje mot gate i krysset Lørenveien/ Peter Møllers vei.

### § 5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggehøyder og byggegrenser. Bygningsfasade mot Lørenveien skal i hovedsak ligge i formålsgrense mot vei. Unntak kan gjøres for deler av bebyggelsen i felt C og D i forbindelse med utforming av torget (krysset Lørenveien/Peter Møllers vei). Ny bebyggelse kan ha maksimal mønehøyde 3 meter over maksimal gesimshøyde. Hvor det på planen er vist to høyder, skal den øverste være tilbaketrasket. Mot Lørenveien skal tilbaketrasket etasje ligge innenfor en vinkel på 45 grader. Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk.

### § 6. Byggeområder

#### Felles

Boligbalkonger, baldakiner, trapper og lignende begrenses til å stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal. Mot Peter Møllersvei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet. Unntak gjelder barnehagen som må ha tilfredsstillende uteareal. Forretnings- og bevertningsareal skal ha publikumsatkomst direkte fra Lørenveien og Peter Møllersvei.

#### Felt C

I felt C skal bygningsrekken brytes ved at det etableres gangsti fra Lørenveien til felles gårdsplass. Den skal plasseres i forhold til åpent areal på motstående side (mellom Lørenveien 40 og 42).

#### Felt I

Barnehage på minimum 300 m<sup>2</sup> skal plasseres fortrinnsvis i bebyggelsens 1. etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Balkonger tillates å stikke utenfor byggegrenser.

#### Felt H

Balkonger tillates å stikke utenfor byggegrenser.

#### Felt F, G

Maksimum bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Felt G skal opparbeides med en park/plass for lek og opphold mot offentlig gang- og sykkelvei.

§ 7. *Utforming*

Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutforming for å motvirke lange ensartede fasadeløp.

§ 8. *Leilighetsfordeling*

65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 9. *Uteoppholdsarealer*

Boligene skal ha uteareal på minimum 15 m<sup>2</sup> for felt A, C og D og minimum 25 m<sup>2</sup> for felt E, F, G H og I. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

§ 10. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon. Arealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 11. *Avkjørsel, parkering*

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede. Det tillates maksimalt 15 % areal til parkering/gjesteparkering på terreng på felles gårdsplass og felles avkjørsel langs Alnabanen. Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12. *Offentlig trafikkområde*

Vei

Lørenveien skal opparbeides etter egen godkjent byggeplan.

Gang- og sykkelvei

Plass for trapp/heis til fremtidig T-banestasjon kan legges innenfor området. Gang- og sykkelveien kan benyttes som kjørevei for nødtrafikk og renovasjonsbiler. Arealet skal gis et grønt preg.

§ 13. *Fellesområde*

Felles avkjørsel skal være felles for felt A, F og G. Fellesområdet (gårdsplass, parkering) øst for Peter Møllers vei skal være felles for felt D og I. Fellesområdet (gårdsplass, parkering) vest for Peter Møllers vei skal være felles for felt A, B, C, F og G. Fellesområdet (gangvei) skal være felles for hele planområdet.

§ 14. *Støy*

Rapporter for støyberegning og vurdering av vibrasjonsforhold skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting i boligene.

§ 15. *Rekkefølgebestemmelser*

Før brukstillatelse gis for bygninger i området E, F, G og H må det foreligge tinglyst erklæring, som forplikter tiltakshaver til å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området og oppført barnehage være sikret.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg  
Postboks 544 Økern  
0512 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201106330-48  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Dato: 30.01.2015  
Arkivkode: 531

Byggeplass: LØRENVEIEN 35 Eiendom: 124/119/0/0

Tiltakshaver: Selvaag Bolig AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO  
Søker: AS Selvaagbygg Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### FERDIGATTEST - LØRENVEIEN 35

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106330			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan garasje	A001	05.04.2011	1/16
Plan 1	A002	05.04.2011	1/17
Plan 2-5	A003	05.04.2011	1/18
Plan 6	A004	05.04.2011	1/19
Plan 7	A005	05.04.2011	1/20
Situasjonsplan bygg	303A Situasjonsplan	30.06.2011	8/5
Situasjonsplan garasje	303A Situasjonsplan	30.06.2011	8/6
Snitt v/akse E+1000	2460A009A	08.08.2011	8/8
Snitt v/akse 4+1000	2460A006A	08.08.2011	8/9
Fasade nordøst og sydvest	2460 A 007	22.03.2013	32/3
Fasade nordvest og sydøst	2460 A 008	22.03.2013	32/4
Utomhusplan	2460 U 300	22.03.2013	32/5

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

#### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

## **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:*

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:  
Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, selvaagbolig@selvaag.no



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Vann- og avløpsetaten v/ Bjørn Danielsen  
Postboks 4704 Sofienberg  
0506 OSLO

Deres ref.: VAV ref: 11/03081      Vår ref.: 201303821-13      Saksbeh.: John Philip Santillan      Dato: 22.01.2016  
Oppgis alltid ved henvendelse      Arkivkode: 531

Byggeplass: LØRENVEIEN 35      Eiendom: 124/227  
Tiltakshaver: Vann- og avløpsetaten v/ Ragna Boye      Adresse: Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO  
Søker: Vann- og avløpsetaten v/ Bjørn Danielsen      Adresse: Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO  
Tiltakstype: Hovedledningsanlegg for vann og avløp      Tiltaksart: Vesentlig endring

## Ferdigattest Lørenveien 35 - Omlegging av vann og avløpsanlegg

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303821			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan- og profiltегning	45428	02.02.2013	5/3

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### Plan- og bygningsetaten

teknisk fagavdeling  
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.01.2016 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler  
Pål Granberg - enhetsleder



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

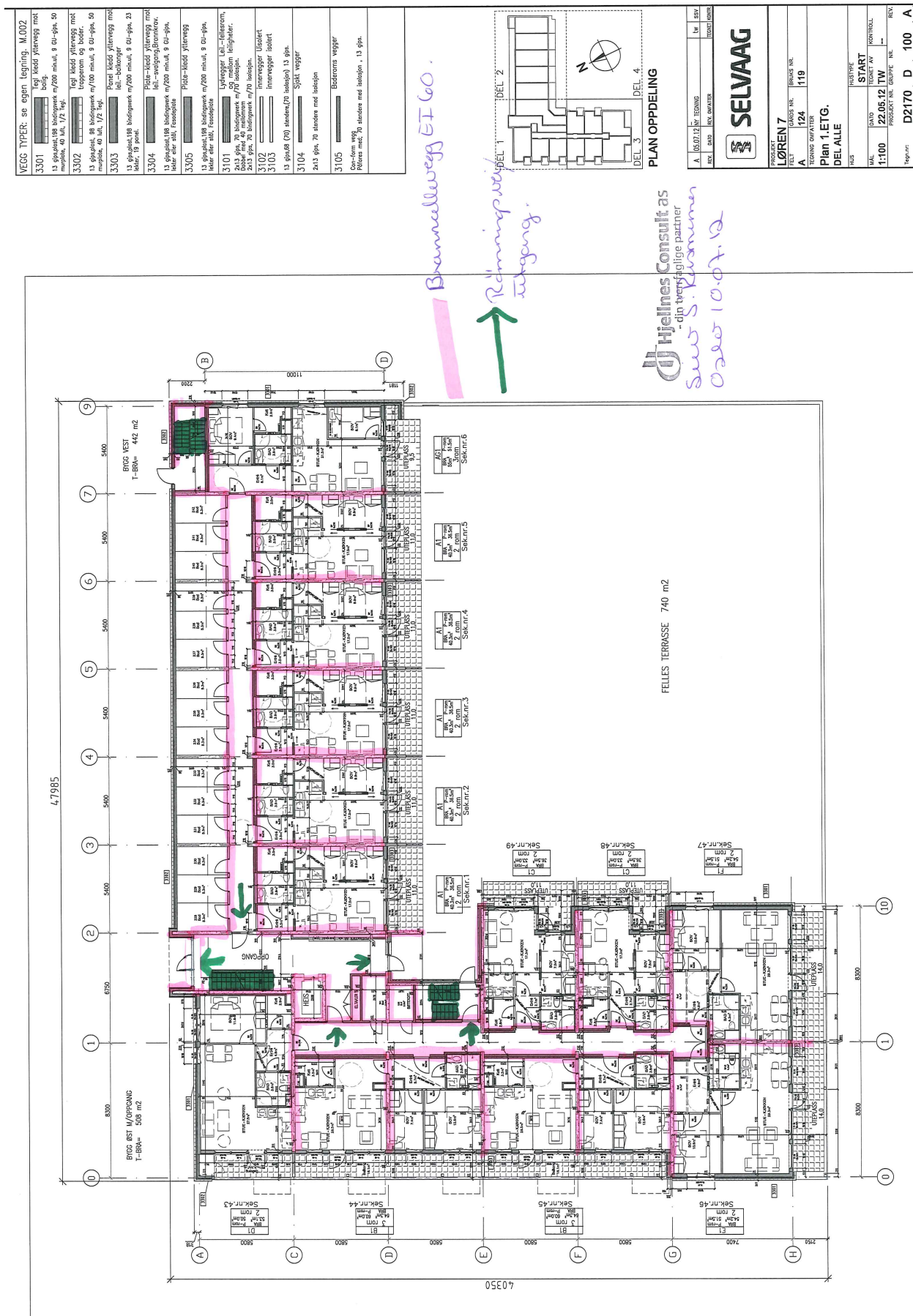
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Saksnr: 201303821-13

Side 2 av 2

Kopi til: Vann- og avløpsetaten v/ Ragnar Boye, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO,  
[postmottak@vav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@vav.oslo.kommune.no)

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2801250043 / Lina Møretrø, tlf. 99598399  
Lørenveien 35, 0585 Oslo  
Gnr. 124, bnr. 227, snr. 1 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

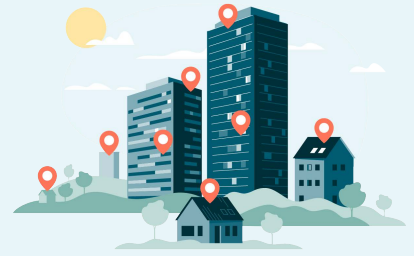
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2801250043  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.09.2025

**Lina Møretro**  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

995 98 399  
lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo  
Postboks 1441, Vika, 0115 OSLO

eiendomsmegler1.no