



PETER MØLLERS VEI 4 D

PRIVATMEGLEREN



Meglerns verddivurdering

PETER MØLLERS VEI 4 D



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.06.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Hege Berg Thomstad.





Peter Møllers vei 4 D, 0585 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2009

GNR 124 BNR 211 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Løren vest

Verdivurdert til

8 750 000

- 8 750 000 79 545
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m ²	5 m ²	- m ²	12 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	8 024
Formue	55 757
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Peis
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lørenveien 43 A 103 m ² 2012 2. etg 3 sov	04.07.2024	8 550 000	8 900 000	0	8 900 000	86 408
2 Peter Møllers vei 41 119 m ² 2018 7. etg 4 sov	17.06.2024	10 600 000	10 400 000	0	10 400 000	87 395
3 L�renvangen 26 81 m ² 2016 2. etg 3 sov	22.03.2025	7 650 000	8 000 000	0	8 000 000	98 765
4 Peter Møllers vei 41 102 m ² 2018 2. etg 3 sov	16.04.2025	9 200 000	8 950 000	0	8 950 000	87 745
5 Peter Møllers vei 41 119 m ² 2018 2. etg 4 sov	30.05.2024	10 490 000	10 250 000	0	10 250 000	86 134
6 Peter Møllers vei 41 101 m ² 2018 6. etg 3 sov	29.05.2024	9 250 000	9 150 000	0	9 150 000	90 594

En meget pen og gjennomgående bolig som har blitt betydelig oppgradert i 2025. Boligen består av en hoveddel og en hybel. Leilighet og hybel deler felles entre/inngangsparti.

Boligen inneholder: Hoved-del:

Meget romslig stue med åpen løsning til k kken. Det er gasspeis i stuen samt fin plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en meget stor og overbygget balkong på hele 11,6 kvm. Det er utelampe og stikkontakt på balkong.

K kken:

K kkenet er satt inn i 2025 og er ubrukt. IKEA k kkeninnredning med svarte glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Ventilator. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Boligen har 2 fine soverom som begge er nymalt i 2025 i en rolig og dus grønnfarge. Hovedsoverom har inngang til en bod/kott som kan innredes med hyller og brukes som walk-in garderobe.

Flislagt bad med sorte detaljer som inneholder: dusj med dusjvegger i glass, klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg vaskemaskin. Innredning er ny i 2025 og på gulvet er det lagt nye fliser oppe på eksisterende flis fra 2008. Det er en forholdsvis stor gang med mulighet for   sette opp garderobeskap. I denne delen er det i 2025 lagt nytt Pergo gulv.

Hybel:



En fin åpen løsning mellom stue og kjøkken. Det er plass til både spiseplass og sofa. Kjøkken i hvit utførelse fra byggeår. Godt med både benk og skaplass. Laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Det montert automatisk vannstopper.

Bad med dusj med dusjvegger, klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg vaskemaskin fra byggeår.

Smart sovealkove med plassbygget skap.

Disponerer bod i kjeller med nettingdør. Bod nr. 41.

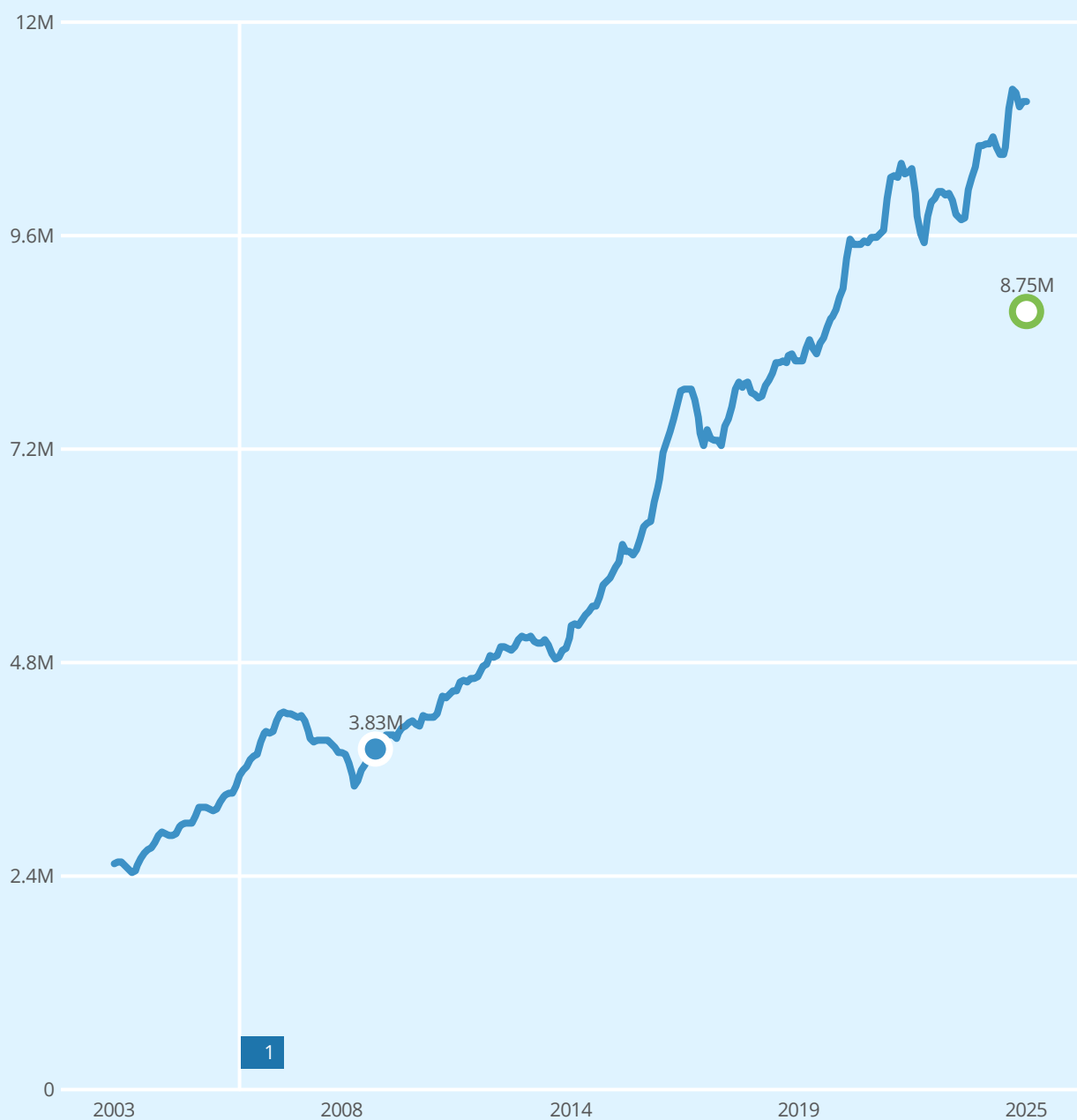
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
26.03.2009	25.06.2009	19.08.2009	3 690 000	3 830 000	-	3 830 000	2

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi ligger her helt feil i forhold til andre omsatte boliger i Lørenkvartalet.



Leiligheter til salgs i Løren vest grunnkrets nå

29
leiligheter til salgs



Annonnene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i Løren vest grunnkrets siste 3 mnd

40
leiligheter solgt

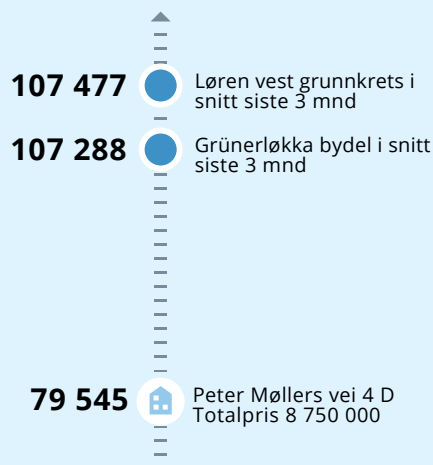


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen (WM)	
Oppdragsnr.	
169250046	
Selger 1 navn	
Kenneth Berge	
Gateadresse	
Peter Møllers vei 4 D	
Poststed	Postnr
Oslo	0585
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nye gulvfliser på bad i den store leiligheten.

Arbeid utført av

Konstantbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet servant, dusjvegger og dusjarmatur på det store badet.

Arbeid utført av

Rør & Varme AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert komfyrvakt. Utskifting av diverse belysning og skiftet deksler på brytere og stikkontakter.

Arbeid utført av

Tåsen EI-installasjon AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks er montert på parkeringsplass i kjeller

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid siden den var ny og eier har ikke bodd i boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Berge	3fa2fe577bd7e3556beff4 c8a95df1be272fc618	31.05.2025 13:48:28 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

📍 Peter Møllers vei 4 D, 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 211, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Peter Møllers vei 4 D. Oppdrag 25070



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 780
Autorisert takstmann/økonomist, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/riper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25070

Referansenummer: XG1374

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

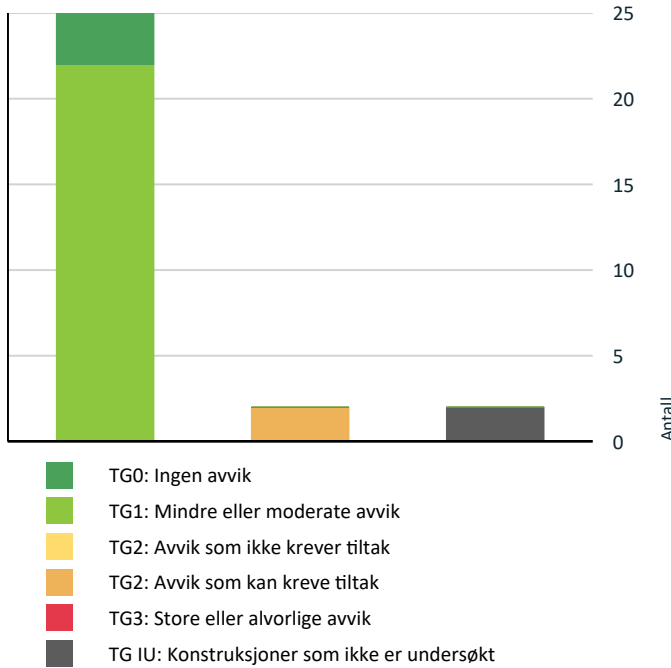
Eiet seksjon

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

Det er kun gjort en mindre forandring med avdeling av entre.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6. etg. > Bad hoved-del > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etg. > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. etg. > Bad hoved-del > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etg. > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

2009

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 2009.

Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger i støpt betong eller metallkonstruksjoner, med utfyllende vegger i isoler bindingsverk.

Utvendig med teglforblending og murpuss.

Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpte betongdekker.

Heis i oppgangen.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer og balkongdør fra 2008, med 2-lags isolerglass.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

I tillegg er det monter brann- og lydklassifiserte dører fra entre, og inn til hybel og til hoved-del.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong på ca. 11,6 kvm.

Det er utelampe og stikkontakt.

Rekkverkhøyde målt til ca. 115 cm.

Rekkverk vurderes i forhold til dagens krav.

Det bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstillende gjeldende krav til rekkverk/fallsikring.

Dagens krav til rekkverk er min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkeplan. Dette rekkverket er ca. 115 cm.

Det bemerkes at dette forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, og det er ikke behov for å gjøre tiltak.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

INNVENDIG

Gulvoverflater

Tilstandsrapport

Nytt Pergo-gulv.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpte betong-elementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll for skjevheter i etasjeskillere.

Det ble gjort målinger i begge stue/kjøkken.

På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige skjevheter i disse rommene.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert gass-peis i stuen.

Kontroll av gasspeiser krever spesial-kompetanse, og dette blir ikke utført.

Det er ikke opplyst om feil/avvik, og gasspeisen vurderes derfor til TG-1.

TG 0 Innvendige dører

Det er montert nye innerdører. Hvite/glatte innerdører.

VÅTROM

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

Generell

Flislagt bad fra 2008.

I 2025 ble det lagt nye gulvfliser oppe på de eksisterende gulvflisene.

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser fra 2008.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Nye fliser fra 2025, lagt oppe på eksisterende fliser fra 2008.

Tilstandsrapport

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2008.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 17 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Gulv: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 17 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegger, klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg vaskemaskin.

6. ETG. > BAD HOVED-DEL

TG III Fukt i tilliggende konstruksjoner

Forskriften gir fritak for hulltaking i prefabrikkerte baderomsmoduler.
Dette badet er en slik baderoms-modul, og hulltaking er derfor ikke utført.

Som en ekstra kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringdagen ingen unormale verdier registrert.

6. ETG. > BAD HYBEL

Generell

Flislagt bad fra 2008.

6. ETG. > BAD HYBEL

TG I Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Tilstandsrapport

Veggoverflater: Fliser fra 2008.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

6. ETG. > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2008.

6. ETG. > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Her er gulvet flatt..
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2008.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 17 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Gulv: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 17 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.

I dette badet er gulvet utenfor dusjsonen, flatt, uten fall mot sluk.
Dett er et avvik i forhold til preaksepterte ytelser på oppføringstidspunktet.

Konsekvens: Det forutsettes at gulvmembranen er trukket opp på dørterskelen. Ved visuell kontroll, kunne det se ut som at dette er gjort.
Men terskellisten blir ikke demontert, så eksakt hvordan membranen er avsluttet ved dørterskel er ukjent.
Nærmere kontroll/utbedring anbefales.

6. ETG. > BAD HYBEL

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegger, klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg vaskemaskin.

6. ETG. > BAD HYBEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Forskriften gir fritak for hulltaking i prefabrikkerte baderomsmoduler.
Dette badet er en slik baderoms-modul, og hulltaking er derfor ikke utført.

Som en ekstra kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HOVED-DEL

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2025.
Fronter: Svarte/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Ventilator.

Ny og ubrukt kjøkkeninnredning.

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HOVED-DEL

TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HOVED-DEL

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HOVED-DEL

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, 2008.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Er det montert automatisk vannstopper: Ja.

Er det montert komfyrvakt: Nei.
Dette kjøkkenet ble monter før dette ble et krav.

Tilstandsrapport

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

6. ETG. > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør i rør opplegg.

Rør-opplegget er nå ca. 17 år, og vurderes ut i fra alder til TG-1.

Det er stoppekraner i hvert bad.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekk fra begge kjøkken: Ja.

Er det avtrekk fra begge bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.

Gulvvarme i begge bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap med jordfeilautomater.
El-anlegg fra 2008.

Selger opplyser: Montert komfyrvakt. Utskifting av diverse belysning og skiftet deksler på brytere og stikkontakter.
Det foreligger samsvarserklæring for disse arbeidene.

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.

2008

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

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer. Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid kontroll av el-anlegget, utført av elektrofaglig virksomhet.

Det betyr ikke at jeg tror det er vesentlige feil/mangler ved anlegget, men takstmannen har ikke autorisasjon innen kontroll av el-anlegg.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarsler og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. 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

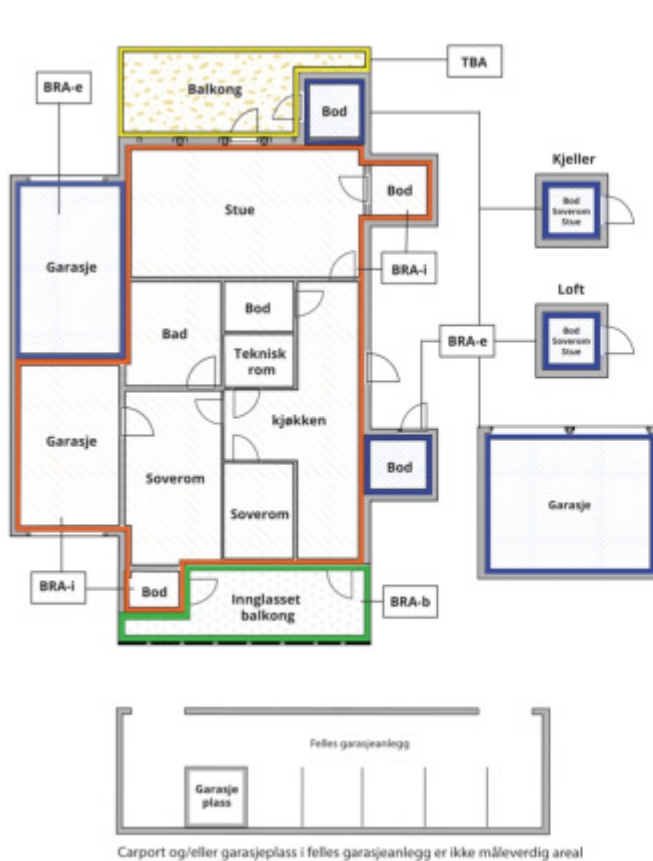
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etg.	110			110	12
Kjeller		5		5	
SUM	110	5			12
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etg.	Bad hoved-del, Bad hybel, Stue/kjøkken hoved-del, Stue/kjøkken hybel, Gang 1, Gang 2, Gang 3, Soverom 1, Soverom 2, Alkove, Bod, Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Innvendigs sjakter ved bad, blir medregnet i boligens bruks-areal.

Hoved-del: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod og bad.

Hybel: Gang, stue/kjøkken, alkove, og bad.

En kjellerbod på ca. 5 kvm.

Garasjeplass i fellesgarasje. Det er monter el-bil lader ved garasjeplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: .

Det er kun gjort en mindre forandring med avdeling av entre.

Brannceller

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

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)
Eiet seksjon	107	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Torpa Eiendom AS v/Kenneth Berge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	211		41	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Peter Møllers vei 4 D

Hjemmelshaver

Torpa Eiendom AS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

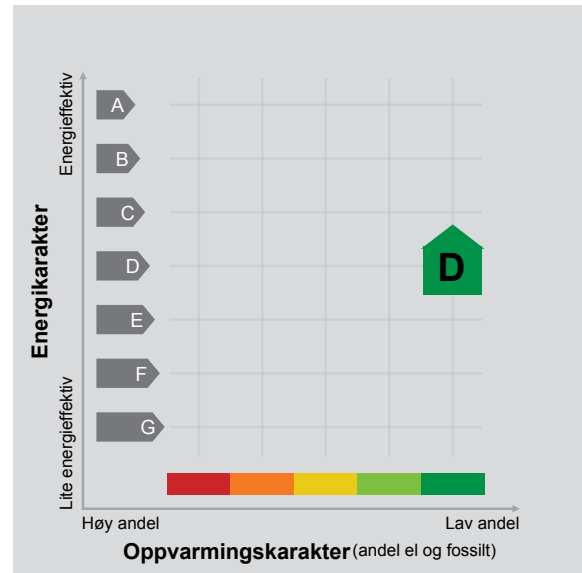
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

ENERGIATTEST

Adresse	Peter Møllers vei 4D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803439
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-124376
Dato	22.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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 2008
Bygningsmateriale:
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0604	41	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	75 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	106 m ²
Totalt BRA	106 m ²
Oppvarmet luftvolum	254 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	59,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	129,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 149 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	142,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 881 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	142,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 149 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 050 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 099 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 149 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Hege Berg Thomstad
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3002645@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002645/169-25-0046 peter møllers vei 4 d . Vår ref.: 7056-1-041

Dato: 22.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lørenkvartalet
Organisasjonsnr: 993953741
Seksjonseier: Torpa Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 041
Adresse: Peter Møllers Vei 4 D, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 41
Gnr. 124
Bnr. 211

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lørenkvartalet borettslag var opprinnelig ment å være et borettslag på 124 andeler, men på grunn av sviktende salg ble det omprosjektert til å være et sameie på 124 seksjoner, hvorav 62 seksjoner eies av Lørenkvartalet Borettslag. Seksjonene er spredd i forskjellige bygg. Selskapet har egen hjemmeside: www.lorenkvartalet.no med mye nyttig informasjon. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer ´ konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av ´ kontobeløp skjer årlig. For de enhetene som har gass vil også gassforbruk avregnes av Techem Norge AS. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjema ligger bak husordensreglene. Følgende seksjoner har gass: 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 61, 63, 64, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 93, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 119, 120, 122 og 123. Sameiet har forbud mot oppslag av salgspakater/salgsmateriell på sameiets bygninger, fasader, dører og fellesarealer. Dette gjelder også ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetablå kan merkes når visning pågår. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Selger kan påregne å bli fakturert for kostnad (kr 2 000,-) som sameiet blir påført ved ev. opprydding. Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelage (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplatået har parkering som tinglyst bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se også garasjelagets vedtekter ¶11 som sier at rettigheter tinglyst på garasjeanlegget ikke kan overdras på annen måte enn sammen med seksjonen. Det er ikke tillat å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjesjen faktures kvartalsvis, for tiden kr 750,- pr kvartal. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser. EL-bil lading: Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som gjør det enket å få installert ladestasjon på sin plass. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag www.lorengarasjelag.no. Finnes det ladestasjon på plassen allerede, meldes nye brukere inn til www.smartly.no, som administrerer bruk av ladestasjonene og løpende fakturering av forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 024,35,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto strøm	3 314,00	
Hybel TV/bredbånd	99,00	
Strømmåler	57,00	
Felleskostnader	4 165,35	
Altibox TV/Bredbånd	389,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 111,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	55 757,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lasse Wetting, e-post: sameietlorenkvartalet@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7056

SAMEIET LØRENKVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENKVARTALET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7056>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LØRENKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7056 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. 7056 Sameiet Lørenkvartalet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

Sak 6

Endring av vedtekt § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn - Styret i sameiet Lørenkvartalet og borettslaget Lørenkvartalet ble slått sammen i 2015. Forslag til vedtektsendring tilpasset styrets drift av Lørenkvartalet.

Vedtekt sameie -

5 Styret Sameiet skal ha ett styre som består av styreleder og fire styremedlemmer samt inntil 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Forslag til endring fra Mariana til årsmøte 2025 -

Vedtekt sameiet

§ 5 Sameiet skal være representert i vårt felles styre (Lørenkvartalet sameiet/ Lørenkvartalet borettslaget) med én leder eller et styremedlem. Styret i sameiet/ borettslaget består av én leder og tre andre styremedlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år,

dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Forslag til vedtak

Forslag til endring til årsmøtet 2025. Vedtekt § 5 endres.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.

- Lasse Wetting

Styreleder perioden 2025 - 2027

Lasse Wetting som har seksjon i Kruttveien 5 ønsker å stille som styreleder kandidat for perioden 2025 - 2027.

Viser til min erfaring som styreleder -

Har bidratt aktivt som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025.

I perioden som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har jeg tilegnet meg erfaring innen drift av vårt bofellesskap i nært samarbeid med våre 22 leverandører. Bygårdsservice AS som er vår leverandør av vaktmestertjenester har jeg hatt daglig kontakt i perioden som styreleder.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har felles infrastruktur med sameiet Lørenplatået, som styreleder har jeg bidratt i arbeidet sammen med sameiet Lørenplatået i drift av vår felles infrastruktur.

Erfaring som styremedlem/ nå nestleder i Løren Velforening (17 sameier/ borettslag med nesten 2000 seksjoner) perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025, ansvarsområde drift av Lørenparken og Løren Velforening sine eiendommer (lys, gater og parkerings område).

Løren velforening - Administrasjon av gass/ infrastruktur på Løren for 369 seksjonseiere 2019 - 2025.

Ekstern styreleder erfaring - Styreleder i Lørenvengen ESEK perioden 2020-2022 (184 seksjoner).

Utdannet innen prosjektledelse/ økonomi - BI.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.

- **Mariana Mikkelsen**

Jeg har sittet i styret i Lørenkvartalet i 5 år og ønsker å bidra videre.

- **Sveinn Sandvik Svendsen**

Han har sittet i styret og vært ansvarlig for infotavlene og nettsider siden 2021. Han kommer til å reise bort i perioder fra sommer 2025 til sommer 2026, men vil være tilgjengelig digitalt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Avrinder Sing Hundal**

Avrinder Sing Hundal er andelseier i seksjon 92 Kruttveien 1 A. Han jobber som eiendomsmegler i DNB og fagkunnskap innen eiendom, eiendomsrett og økonomi. Han kan bidra i styrets arbeid på en positiv måte.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Mari Gakkestad**

Mari er seksjonseier i Kruttveien 1 A, ønsker å bidra til at styret får gode kandidater inn i styrearbeidet i Lørenkvartalet.

- **Mariana Mikkelsen**

Mariana er seksjonseier i Kruttveien 1 A, har tidligere erfaring med å sitte i valgkomitéen og ønsker å bidra med å finne gode kandidater for styret i Lørenkvartalet.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet 124 seksjoner driftes av ett felles styre, bofelleskapet har en samlet årsberetning. Selskapene driftes igjennom selskap 7056 sameiet i Lørenkvartalet, selskap 5815 borettslaget innbetaler månedlige driftskostnader til sameiet til vår felles drift av Lørenkvartalet.

62 seksjoner er eierseksjoner og tilhører sameiet - 62 seksjoner er andelsleiligheter og tilhører borettslaget, 13 av andelsleiligheten har egne hybeldeler.

- Styret jobber kontinuerlig med å drifte Lørenkvartalet på en best mulig økonomisk måte. Fremtidige vedlikehold ønsker styret skal finansieres ved opparbeid egenkapital. Styret har etablert et vedlikeholdsfond med høy innskuddsrente i OBOS banken for å imøtekomme de fremtidige vedlikeholdsprosjektene. Styret legger opp til en årlig økning av felleskostnadene på 2,5% - 3,0% i tillegg til den årlige økning av KIP (Konsumprisindeksen). Styret gjør oppmerksom på at de kommunale avgiftene har økt svært mye de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 15,8%. Bygningsforsikringen har også hatt store økninger de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 18%.
- Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan perioden år 2025 til 2040. Budsjettert vedlikehold i denne perioden er estimert til kr. 18 500 000,-. Det kan nevnes at styret legger opp til reparasjon/ vask/ maling av blokkfasadene/ skillevegger på balkong og terrasser i år 2029, en estimert kostnad kr. 7 000 000,-.
- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet.
- Fjernvarme/ Sanitæranlegg - Styret har i samarbeide med fagfolk gjennomført flere inspeksjoner
 - Gjennomgåelse av service intervall/ leverandør av service
 - Kontroll og utbedring av luftutskiller og ekspansjonstank
 - Kjemisk/ kontinuerlig rens av fjernvarmerør.
- Behandling av saker årsmøte/ generalforsamling 2025
- Behandling av forsikringssaker, 1 seksjon har hatt vannlekkasje fra oppvaskmaskin, en større pågående vannskadesak i 2 seksjoner/ ødelagt garasjetak i kjelleren.
- Oppfølging/ ferdigstillelse av vedlikehold av 2 trappehus/ vedlikehold av håndløpere Kruttveien 3 til 7.
- Utskifting av 3 skillevegger på balkong.
- Budsjettarbeid for 2025, ferdigstilt november 2024 for selskapene 7056 sameiet og 5815 borettslaget
- Forberedelser til digitalt årsmøte 27 - 30 april 2025.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold på Løren, samt ivareta driften av våre fellesområder.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- **Styret bruker årlig ca. 1000 arbeidstimer på drift av Lørenkvartalet**
- **Styret behandler ca. 1200 mail/ Vibbo pr. driftsår, samt 200 mobil henvendelser pr. år**
- Styret har avholdt 8 styremøter
- Styret har deltatt på 8 styremøter i Løren velforening
- Daglig kontakt med vaktmester, oppfølging av våre 22 leverandører som drifter sameiet/ borettslaget
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt
- Organisert og utført årlig gass service på aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse
- Oppfølging av seksjonseiere ved avvik ihht. husordensregler og vedtekter
- HMS – Rutinemessig HMS runder i Lørenkvartalet
- Utført årlig brannkontroll i fellesområder
- Godkjent nye seksjonseiere, samt forespørsel om utleie av seksjoner
- Oppdatert eierlister, merking av postkasser
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling
- Gjennomført dugnad, planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Utarbeidet årshjul, oversikt på vedlikehold og fremtidig likehold.

Styret, ved Lasse Wetting 16.03 2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 393 236.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med noe ekstra kostnader til vedlikehold som omfatter blant annet utskifting av lysarmatur i fellesgangene i kjellerbodene, maling av veggene i fellesgangene i høyblokkene, sliping/ oljing av sameiets felles gjerde på bakkeplan rundt høyblokkene og spjeld på avfallstanken.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 20 kr økning av Tv/bredbånd fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LØRENKVARTALET
ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 425 960	4 234 488	4 422 000	4 611 000
Andre inntekter	3	142	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 426 102	4 234 488	4 422 000	4 611 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-32 430	-34 800	-38 780
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-11 487	-13 672	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-179 550	-170 750	-212 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-7 020	-688	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-633 278	-294 430	-729 000	-985 000
Forsikringer		-317 883	-264 499	-290 950	-349 000
Kommunale avgifter	9	-1 141 052	-972 797	-1 134 590	-1 316 251
Energi/fyring		1 373	-26 045	-42 100	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-559 358	-660 740	-660 744	-685 500
Andre driftskostnader	10	-606 011	-629 003	-647 700	-668 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 728 105	-3 295 053	-4 010 884	-4 596 531
DRIFTSRESULTAT		697 997	939 435	411 116	14 469
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	166 294	52 275	0	165 000
Finanskostnader	12	-97	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		166 197	52 275	0	165 000
ÅRSRESULTAT		864 194	991 710	411 116	179 469
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		864 194	991 710		

SAMEIET LØRENKVARTALET
ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 142	482 312
Energiavregning	13	683 892	0
Driftskonto OBOS-banken		347 929	637 588
Sparekonto OBOS-banken		37 267	3 409 480
Sparekonto OBOS-banken II		3 626 226	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 707 456	4 529 380
SUM EIENDELER		4 707 456	4 529 380
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 393 235	3 529 041
SUM EGENKAPITAL		4 393 235	3 529 041
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 710	656 988
Leverandørgjeld		167 510	239 736
Energiavregning		0	103 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 220	1 000 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 707 456	4 529 380
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Lørenkvartalet

Lasse Wetting

Sveinn Sandvik Svendsen

Aina Suphellen Nagy

Stine Leknes

Ermin Bektesevic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 752 532
Altibox TV/Bredbånd	556 512
Strømuttak	91 884
Hybel TV/Bredbånd	25 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 425 960

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	142
SUM ANDRE INNETEKTER	142

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 292, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 487.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 920
Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt as	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-7 020

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-315 387
Drift/vedlikehold VVS	-28 758
Drift/vedlikehold elektro	-1 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 761
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-118 091
Drift/vedlikehold brannsikring	-998
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 155
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-633 278

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-801 396
Renovasjonsavgift	-339 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 141 052

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-303 004
Renhold ved firmaer	-188 807
Andre fremmede tjenester	-3 411
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 292
Andre kontorkostnader	-6 503
Kontingenter	-96 720
Bank- og kortgebyr	-3 881
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-606 011

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 088
Renter bank	121 240
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-1 462
Andre renteinntekter	428
SUM FINANSINNTEKTER	166 294

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-97

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 472 724
SUM INNETEKTER	-2 472 724

KOSTNADER

Techem	290 221
Administrasjon	9 672
Fjernvarme	1 372 500
Gass	274 872
Strøm	564 997
Oppgjørskonto	644 355
SUM KOSTNADER	3 156 616

SUM ENERGIAVREGNING	683 892
----------------------------	----------------

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENKVARTALET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENKVARTALET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-31 20:50:47 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

15 av 18

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 7056 Selskapsnavn: SAMEIET LØRENKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lasse Wetting er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekt § 5

Forslag til endring til årsmøtet 2025. Vedtekt § 5 endres.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Lasse Wetting

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Mariana Mikkelsen

Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Mari Gakkestad

Mariana Mikkelsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENKVARTALET

Organisasjonsnummer: 993953741

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lasse Wetting er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekt § 5

Fremmet av: Mariana Mikkelsen

Bakgrunn - Styret i sameiet Lørenkvartalet og borettslaget Lørenkvartalet ble slått sammen i 2015. Forslag til vedtektsendring tilpasset styrets drift av Lørenkvartalet.

Vedtekt sameie -

5 Styret Sameiet skal ha ett styre som består av styreleder og fire styremedlemmer samt inntil 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Forslag til endring fra Mariana Mikkelsen til årsmøte 2025 -

Vedtekt sameiet

§ 5 Sameiet skal være representert i vårt felles styre (Lørenkvartalet sameiet/ Lørenkvartalet borettslaget) med én leder eller et styremedlem. Styret i sameiet/ borettslaget består av én leder og tre andre styremedlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret benytter elektronisk kommunikasjon

i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Forslag til vedtak:

Forslag til endring til årsmøtet 2025. Vedtekt § 5 endres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Wetting (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Lasse Wetting

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus (8 stemmer)

Mariana Mikkelsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus

Mariana Mikkelsen

Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Avrinder Sing Hundal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Mari Gakkestad (12 stemmer)

Mariana Mikkelsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Gakkestad

Mariana Mikkelsen

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LØRENKVARTALET**
Vedtatt på ordinært sameiermøte 20.01.2009
Endret i sameiermøte 10.04.2014, 14.04.2015, 19.04.16, 19.04.17 og 30.03.2022.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenkvartalet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen

gnr. 124 bnr. 211 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet Lørenkvartalet består av i alt 124 boligsseksjoner, hvorav tilsammen 62 seksjoner utgjør Lørenkvartalet borettslag, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den

Borettslagsseksjonene er:

Seksjon 1-14, seksjon 16-17, seksjon 19-25, seksjon 27, seksjon 30, seksjon 32, seksjon 35, seksjon 40, seksjon 48-49, seksjon 54-56, seksjon 60, seksjon 63-64, seksjon 70, seksjon 72, seksjon 74, seksjon 76, seksjon 85, seksjon 92, seksjon 94, seksjon 96-98, seksjon 102, seksjon 104, seksjon 107, seksjon 109-119, seksjon 122-123.

Sameiets adresse er Peter Møllersvei 4 C-D, Kruttveien 1 A-B, Kruttveien 3 A-B-C-D, Kruttveien 5 A-B, Kruttveien 7 A-B-C-D og Kruttveien 9.

Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksrett til bod og parkeringsplass er gitt i underjordisk eiendom gnr 424, bnr 2 ved egen tinglyst erklæring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kjøper av seksjon, og ved senere erverv, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

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

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, 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. For ventilasjon regnes viftene på bygningenes tak som ytre vedlikehold og den delen av ventilasjonen som befinner seg inne i den enkelte leilighet som indre vedlikehold.

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 slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha ett styre som består av styreleder og fire styremedlemmer samt inntil 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte.

Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Borettslagets 62 seksjoners stemmer fra generalforsamlingen føres inn med en-til-en-forhold i sameiermøtets avstemming.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet 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 to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer.

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.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år og kan deretter sies opp med 6 måneders forløpende varsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/området arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Løren. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantener eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. 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.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens 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 § 27.

§ 12 Særlige bestemmelser

Hundehold er tillatt dersom dette ikke er til ulempe for de andre beboerne.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

Forøvrig gjelder bestemmelsen i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

**VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857**

*(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014,
19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019)*

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplatået, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

§ 4

Selskapets kapital:

Selskapets aksjekapital er kr. 30 000,- fordelt på 3 000 aksjer à kr. 10,-.

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjenning.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av én til fem styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger styreleder. Selskapets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Valg av møteleder.
2. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
5. Valg av styre.
6. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.
7. Valg av revisor.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter varsel som for ordinær generalforsamling bestemt, når det forlanges av styret eller av aksjonær som minst representerer 1/10 av aksjekapitalen. Forslag fra aksjonærenes side må, for å komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være inngitt til styret senest 28 dager før generalforsamlingens avholdelse. Senest åtte dager før enhver generalforsamling fremlegges på selskapets kontor til ettersyn for aksjonærene, dagsorden og de forslag som skal fremsettes på generalforsamlingen, samt for den ordinære generalforsamlingens vedkommende, årsregnskapet med underskrift av daglig leder samt styret.

§ 9

For så vidt er den aktuelle aksje ervervet ved overdragelse, skal aksjen være notert på vedrommenes navn i selskapets aksjebok senest en måned før generalforsamlingen. Dette gjelder dog ikke såfremt hele aksjekapitalen er representert på generalforsamlingen, og generalforsamlingen enstemmig vedtar å fravike det nevnte krav om notering en måned før generalforsamlingen.

§ 10

Bruksretter tilhørende garasjeanlegget i gnr 424, bnr 2 i Oslo kommune kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon i et av boligselskapene som garasjeanlegget skal tjene som parkeringsanlegg for. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren Velforening.

§ 11

En bruksrettshaver kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksrettshaver disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal kun benyttes løsninger og leverandører anvist av styret.»

§ 12

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS, men har ingen reell innflytelse over driften av selskapet.

Styret skal fortrinnsvis representeres ved representanter fra Sameiet Lørenkvartalet/ Sameiet Lørenplataet, samt en representant fra Selvaag Parkering AS så lenge Selvaag Parkering eier bruksretter til p-plasser i anlegget.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplataet
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

Bruksrettshaver plikter å overholde selskapets vedtekter, samt ordensregler fastsatt av styret. Bruksrettshaver plikter å betale de til enhver tid gjeldende felleskostnader, fastsatt av styret.

§ 14

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales andel av overskudd/formue/utbytte til aksjeeierne/bruksrettshaverne. Eventuelle aktiva i selskapet overføres til Løren Velforening, og øremerkes til videre drift av garasjeanlegget.

§15

En bruksrettshaver med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en bruksrettshaver uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom bruksrettshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en bruksrett i garasjelaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Evt. administrasjonskostnad fra forretningsfører tilfaller den som fremsetter kravet.

Ordensregler for Løren Garasjelag

- Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, de som leier plasser og gjester til beboere i sameiene Lørenplatået og Lørenkvartalet.
- All parkering skjer på egen risiko. Bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler eller andre uregistrerte motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Slike biler/kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
- På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning.
- Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.
- Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – **alle** gjenstander som hensettes i garasjeanlegget/på parkeringsplassen fjernes umiddelbart for eiers regning uten varsel (inkl hjul, spylervæske, olje osv).
- For garasjeanlegget er det inngått avtale om parkeringskontroll. Parkeringsselskapet skal påse at parkeringsregler blir overholdt til det beste for alle og iht. forskrifter. Vi minner om at motorsykler, scootere og mopeder også er motorkjøretøy og omfattes derfor av reglene.
- Ønsker en å leie plass/ leie ut plass kan en annonsere dette på sameiene sine hjemmesider. Oppslag fjernes uten varsel og vaktmesterregning for dette sendes uten varsel til ansvarlig for oppslag.
- Det er forbudt å parkere foran oppgangene. Det er imidlertid tillatt å stanse for av- og pålessing i noen få minutter, ved av og pålessing utenfor egen parkeringsplass skal det alltid være en person tilstede ved bilen.
- Ved rødt lys/blinkende lys v/garasjeport – vent med å kjøre. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang, stopp og vent til porten har lukket seg før en kjører videre.
- Sykler skal ikke parkeres i garasjeanlegget.
- Eier er ansvarlig for å hindre oljesøl og lignende fra kjøretøy. Ved unnlattelse av dette vil utbedringer av oljesøl/annen skade uten varsel utbedres for eiers regning.
- Garasjelagets styre kan ilegge bruksforbud for kjøretøy som ikke overholder Løren garasjelag sitt regelverk og ordensregler.
- Lufting og trening av hunder i garasjeanlegget er forbudt.
- **Vask & Renhold**
Garasjeeierne er ansvarlig for å flytte bilen til opplyst tid ved garasjevask.

Biler som ikke er flyttet ilegges gebyr og /eller borttauing for eiers regning. Garasjevask varsles på hjemmesiden senest 6 uker før garasjevask utføres.

Det er ikke tillatt å vaske biler i garasjeanlegget, blant annet fordi det ikke er sluk i garasjen!

ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

Fastsatt 13.10.2010. Endret i sameiermøte 10.04.2014. Sist endret i sameiermøte 14.04.2015.

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

1. TILKOMST OG SIKRING

- Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Dører til fellesarealer skal på lik linje alltid holdes låst.
- Den enkelte sameier/andelseier plikter selv å besørge egnet avlåsing av egen bod i kjeller og egen boenhet.
- Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.

2. INDRE ORDEN

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.1. RO

- Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 - 0700.
I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås.
- Spesielt støyende aktiviteter som musikkøving og arbeider som banking, boring og snekring og annen tilsvarende støygenererende aktivitet tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager. Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.
På søndager og helligdager er det ikke tillat med støyende aktiviteter som nevnt over.
- Det er ikke tillat å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene som kan være til sjenanse for øvrige beboere.
- Ved større sammenkomster bør naboer varsles.
- Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

2.2. RYDDIGHET OG RENHOLD

- Renhold av fellesarealer foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.
- Den enkelte har selv ansvar for renhold av egen enhet, samt inngangsdør inkl. karmen.
- Sykler, barnevogn, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke henses i trappeoppganger, korridorer, brannsluser eller kjellerganger. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er

disponert til lagringsformål. Egne boder eller fellesrom beregnet for lagring, dersom slike finnes, skal benyttes for oppbevaring av gjenstander som nevnt over. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i fellesområde inkl. brannsluse vil bli fjernet uten varsel og for seksjonseiers regning.

2.3. TILRETTELEGGING / ENDRINGER

- En eier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av eierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.
- Ved oppussing skal arbeider utføres på måte som ikke setter annens eiendom i fare under utførelse av arbeidene eller etter ferdigstillelse.
Arbeider som omfattes av offentlige lover og regler skal utføres ihht til disse.

2.4. BRUK AV ILD OG VARME

- Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- Ved bruk av åpen ild i den enkelte leilighet skal det utvises aktsomhet slik at fare for brann og derigjennom skade på liv eller eiendom ikke oppstår.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Det presiseres at det ikke er tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer.
Grilling skal alltid foregå under oppsyn og godt skjermet fra brennbart materiale.
Påse at egnet slukkeutstyr er tilgjengelig ved bruk av grill.
- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller i andre fellesarealer.

2.5. UTLÅN OG UMLEIE

- Det gjelder ulike regler for regulering av utlån/utleie av selveier- og andelsleiligheter. Selveiere disponerer fritt over egen enhet med tanke på utlån/utleie av denne. Andelseiere må søke styret i Lørenkvartalet borettslag om godkjenning for utleie. Søknader blir behandlet ihht til gjeldende offentlige reguleringer for dette og behandles fortløpende.
- Det minnes om at eier er ansvarlig overfor skader og annet som påføres eiendommen av dennes leietakere. Se ordensreglementets pkt. som omhandler økonomisk ansvar.

3. YTRE ORDEN

Lørenkvartalet omfatter adressene Kruttveien 1 a/b, 3, 5, 7 og 9 samt Peter Møllers vei 4 a/b.

Sameiets fellesområder består i bed, gangveier, lekeområde, skur og møbler utplassert mellom blokkene som inngår i sameiet.

Det skal sikres et helhetlig uttrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer og øvrige deler av fasade.

3.1. FASADE

- Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. I dette ligger bl.a. krav til fargevalg på rekkverk på balkong, vindusrammer og fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjenning fra styret.

- Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
- Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- Balkonger, med fasade og vinduer, skal holdes ryddig og rene så de ikke oppleves skjemmende fra fellesområder.
- Alle utelys skal være av fargen hvit og konstant lysstyrke (ikke blinkende).

3.2.TØRKING OG LUFTING

- Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
- Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten. Lufting av sengeklær og annet er tillatt fra vinduer, ikke over rekkverk på balkong eller terrasser.

3.3.AVFALL

- Avfall skal kastes i felles søppelsjakter som finnes på området.
- Avfall sorteres som henholdsvis "restavfall" og "papp/papir" som kastes i respektive nedkast. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.
- Beboere henstilles til å benytte seg av Løren miljøstasjon.
- Det skal ikke lagres avfall på balkonger, terrasser eller utenfor inngangsdøren.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer fra sine dyr fra fellesområder.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende på eiendommens fellesarealer.
- Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppelavsug for papir.

3.4.FELLESOMRÅDER

- For fellesområder gjelder ordensregler fastsatt av Løren Velforening.
- Uavhengig av bestemmelser i ordensregler for Løren velforening gjelder generelt krav om alminnelig ro og orden på fellesområder i Lørenkvartalet.
- Barn og dyrs lek må ikke være til ulempe for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

4. DYR

Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold.

Hensyn skal utvises ved dyrehold på lik linje som hva som forventes i enhver annen situasjon ellers for at Lørenkvartalet skal være et godt sted for alle å bo, både to- og firebente.

- Dyrehold skal ikke være til fare og/eller ulempe for øvrige beboere. Dyr som ikke er tillatt ihht til norsk lovgivning er ikke tillat holdt i Lørenkvartalet. Det samme gjelder for dyr som av ulike grunner ikke er egnet for hold i leilighet.
- Eier av husdyr forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt beboers eiendom.
- Mating av hund og katt og andre husdyr skal skje innendørs.
- Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler, rotter og mus.

For øvrig vises til ordensregler for Løren velforening gjeldende for fellesområder utendørs, samt offentlige lover og reguleringer vedr. dyrehold.

5. VEDLIKEHOLD

- Den enkelte eier skal holde boenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller ulempe for andre eiere. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- Tekniske installasjoner som el-anlegg, røropplegg, ventilasjon, fellesantenneanlegg og andre installasjoner i den enkelte enhet skal brukes slik de er ment brukt og vedlikeholdes så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.
- Endringer i boenhet skal følge gjeldende forskriftskrav.
- Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.
- Det skal uten opphold gis adgang til boenheten for styret eller den styret engasjerer for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
- Dersom eier eller annen i dennes sted som råder over boenheten ikke kan nåes, kan styret eller den styret engasjerer ta seg inn i boenheten ved mistanke om forhold som vil kunne påføre andre boenheter eller fellesarealer skader eller utsette øvrige beboere for fare.

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:

- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.
- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet.

6. ØKONOMISK ANSVAR

- Den enkelte eier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.
- Dersom avfall og/eller ekskrementer fra dyr ikke håndteres ihht til bestemmelsene i ordensreglementet kan styret pålegge eier å dekke kostnadene ved opprydding via innleid firma og/eller vaktmester. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug,

utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr 5 000,-, eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

- Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, unnlattelse av vedlikeholdsansvar, mangel på aktsomhet eller annet som påfører andre eiere/beboeres- eller sameiets eiendom skade.
- Ved bortleie svarer eier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

7. DIVERSE

- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig.
Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuelle klage overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de dette måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfelle.
- Styret er ikke part i personkonflikter.
- Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om borettslag (borettslagslova).
- Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet.

Beboerne oppfordres til å benytte følgende gode samspillsregel;
Snakk med hverandre, ikke om hverandre.

UTDRAG AV ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

Fastsatt 13.10.2010:

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

- **TILKOMST OG SIKRING**
Alle utgangsdører og fellesarealer skal til enhver tid være låst.
Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.
- **FELLESAREALER**
Tilgrising i trapperom, kjeller og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt.
Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige og frie for gjenstander.
Barnevogner, sykler, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i felles oppbevaringsrom dersom slikt finnes eller i egen bod.
- **INSTALLASJONER PÅ / VED FASADE**
Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Bestemmelsene gjelder og for balkonger. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- **BRUK AV ILD OG VARME**
Det skal utvises forsiktighet ved bruk av åpen ild, eller ved utstyr som kan forårsake fare for brann eller skade på personer eller bygning.
Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer og brannsikkerhet skal ivaretas
- **RO OG ORDEN**
Generell bestemmelse for ro gjelder i tidsrommet 23.00 – 07.00 alle dager.
Spesielt støyende aktiviteter tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager.
Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.
På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter som nevnt over.
- **OFFENTLIGE REGULERINGER**
Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om burettslag (burettslagslova).
Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet over sameiets ordensregler.



Avlesningsskjema for målere ved eierskifte

For at forbruk skal belastes ny eier fylles alle felter inn og skjemaet returneres til Techem Norge AS på faks: 982 81 881, mail: kundeservice@techem.no eller post:

Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO.

Dato for overtakelse:

Leilighetsnummer:	
Adresse:	
Postnummer:	Sted:

Navn tidligere eier:	
Ny adresse:	
Postnummer:	Sted:
Telefonnummer:	

Navn ny eier:	
Fakturaadresse:	Fakturaadresse lik leilighetsadresse <input type="checkbox"/>
Postnummer:	Sted:
Telefonnummer:	

Tidligere eier / Sted, Dato, Signatur:
Ny eier / Sted, Dato, Signatur:



Strømmåler nummer:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Målerstand uten desimaler:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



Vannmålernummer:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Målerstand med desimaler:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



Varmemålernummer:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Målerstand med desimaler:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



Gassmålernummer:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Gassmålernummer nummer:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

EIERSKIFTE STRØM, VARME- OG VANNMÅLERE



Velkommen til oss!

Vi ønsker deg velkommen til Lørenkvartalet som består av 62 sameie leiligheter og 62 borettslagsleiligheter. Vi håper og tror du vil trives i din nye bolig. Nedenfor følger praktisk informasjon om det formelle ved det å eie en leilighet i Lørenkvartalet.

På nettstedet www.lorenkvartalet.no vil du finne oppdatert informasjon som gjelder for beboere i Lørenkvartalet borettslag og sameie. Her er informasjon om husordensregler og vedtekter, garasjelag, kontaktinformasjon, vaktmester tjenester, og annen nyttig informasjon.



Lørenkvartalets vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoll

Boligselskapets vedtekter og husordensregler skal du ha fått utlevert av megler. Vi forutsetter at du følger de reglene som gjelder. I tillegg skal du ha mottatt årsberetningen og protokollen fra den siste generalforsamlingen fra borettslaget og årsmøtet fra sameiet. I årsberetningen finner du mye nyttig informasjon om boligselskapet. Hvis du eventuelt ikke har fått disse papirene, ber vi deg kontakte megler for å få dem. Ta vare på disse dokumentene. Husordensregler og vedtekter ligger også på hjemmesiden. Alle plikter å sette seg inn i disse.

Postkasseskilt / Navn på ringetablå

For å ha et pent, ryddig og enhetlig inngangsparti bestilles postkasseskilt og navn på ringetablå ved å sende en epost til styret, sameietlorenkvartalet@gmail.com, med opplysninger om navn, adresse, seksjonsnummer, leilighetsnummer og hva de er merket med i dag. Alle beboere bes også sende en

epost til styret med navn, adresse, seksjonsnummer og telefonnummer. Andelseiere av borettslaget sender dette til lorenkvartalet@gmail.com. Andelseiere av sameiet sender dette til sameietlorenkvartalet@gmail.com.

Heis



Ved inn og utflytting benyttes heisnøkkel som er festet i alle heiser. Les instruksjonen som står utenfor heisdøren i alle 1. etasjer.

Renovasjon og Løren miljøstasjon



Vi ber spesielt om at informasjon som er lagt ut på hjemmesiden om renovasjon og Løren miljøstasjon under "nyttig informasjon – renovasjon" leses og reglene følges.

Giro for felleskostnader

Andelseiere av borettslaget får tilsendt giroer for felleskostnader for kommende 3 måneder, andelseiere av sameie får tilsendt giro for felleskostnader for kommende seks måneder. Vi forutsetter at felleskostnader for den måneden andelen overtas blir betalt av selger og at du gjør opp med selger for oppgjørsmåned. Du må ikke benytte deg av giroen som er adressert til selger ved innbetaling.

Giroene blir sendt til boligens adresse etter overtagelsesdato. Vi ber deg derfor merke postkassen din umiddelbart etter overtagelse. Dersom du ønsker at post skal sendes en annen adresse, må du gi beskjed til forretningsfører for registrering av tilskriveradresse. I felleskostnadene inngår Felleskostnader, A-konto strøm, A-konto gass, kabel TV og eventuelle kapital kostnader på lån. Garasjelaget sender ut egen giro for fellesutgifter for garasje plass.

Eventuell bruksoverlating av boligen

Andelseiere av borettslags leiligheter gjøres oppmerksom på at dersom det blir aktuelt for å overlate bruken av boligen til andre, må det sendes forretningsfører en søknad om dette. Forretningsfører tar

det så videre med styret. Du som andelseier må da betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Regler for bruksoverlating finner du i selskapets vedtekter punkt 4.4 «Utleie- Bruksoverlating»

Vi håper du kommer til å trives, og ta gjerne kontakt dersom det er noe du trenger mer informasjon om.

Vennlig hilsen

Lørenkvartalet borettslag og sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tore Gudbrandsen

Leder Lørenkvartalet sameie

Lasse Wetting

Leder Lørenkvartalet borettslag


Marianne Pedersen

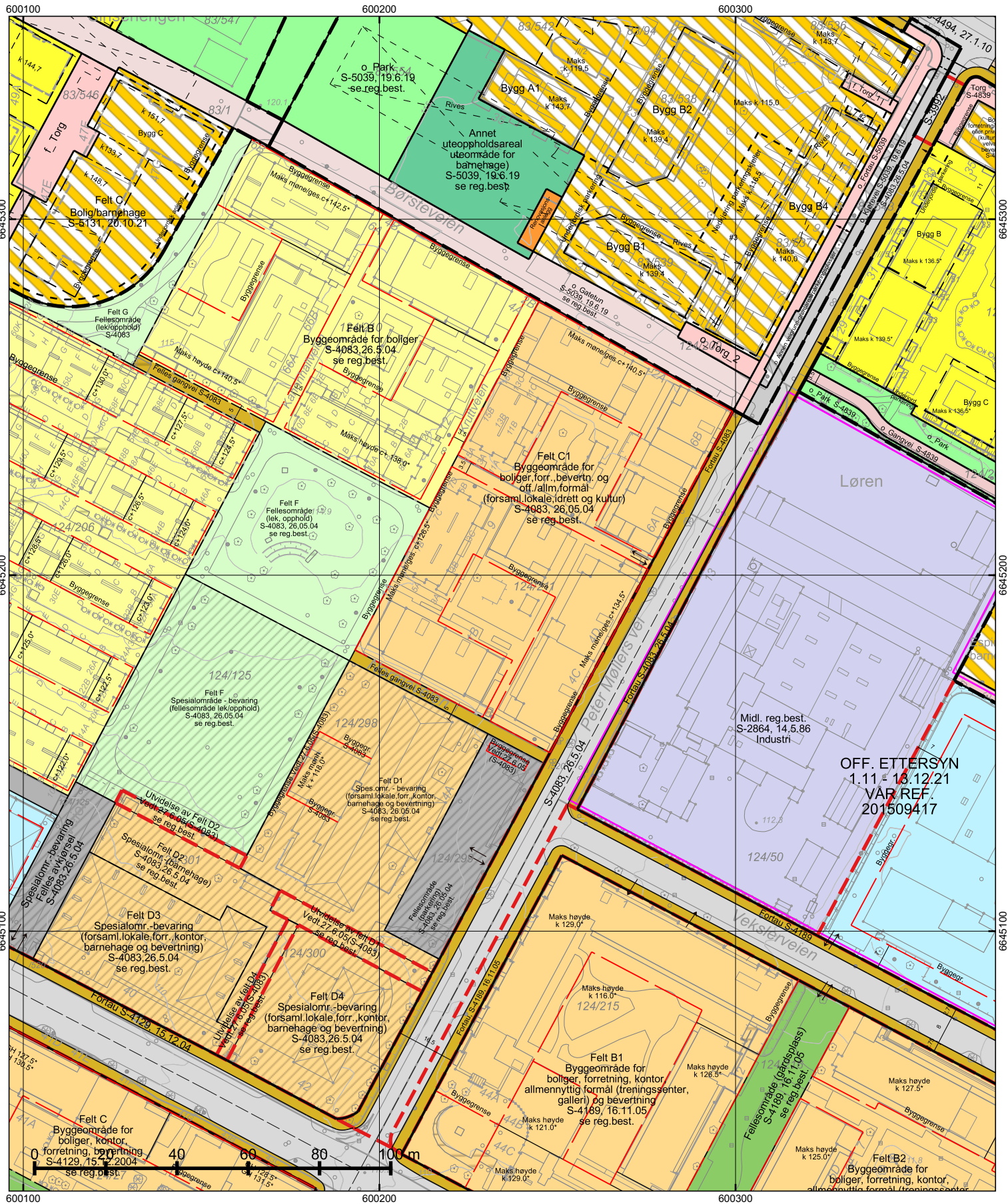
Saksbehandler OBOS Eiendomsforvaltning



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 143446/ 86512712	Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: PETER+MØLLERS+VEI+4D</p> <p>Gnr/Bnr: 124/211</p>		



OFF. ETTERSYN
1.11 - 13.12.21
VÅR REF.
201509417

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32



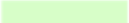






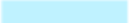

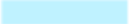





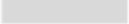



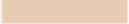


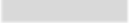































Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

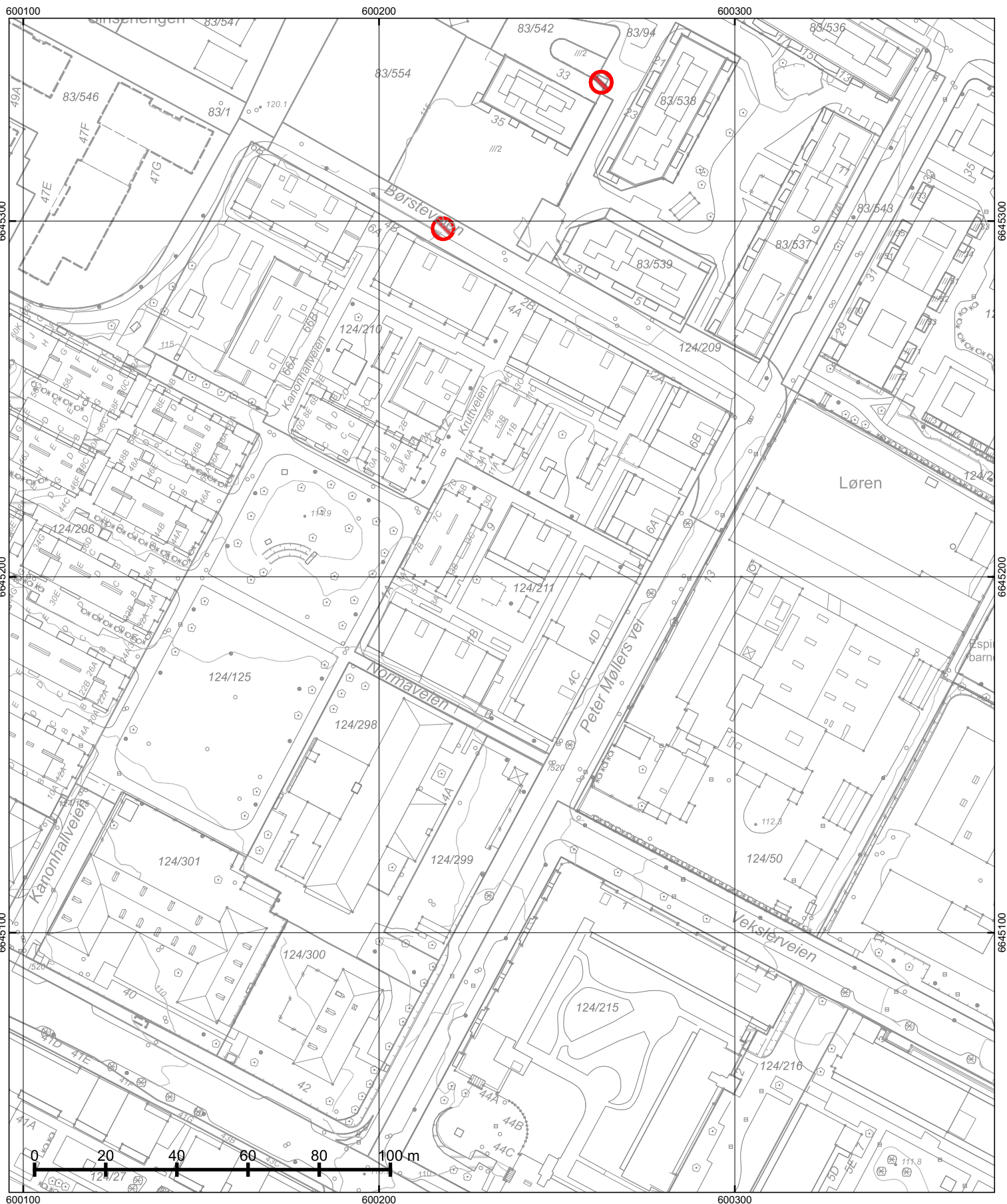
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 143446/ 86512712	Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645
Adresse: PETER+MØLLERS+VEI+4D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/211	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (gammel lov)
	73 - Felles gangareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårds plass		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Beregnet senterlinje veg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Regulert fotgjengerfelt
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1550 - Renovasjonsanlegg		Avkjørsel
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	671 - Spesialområde bevaring parkering		
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



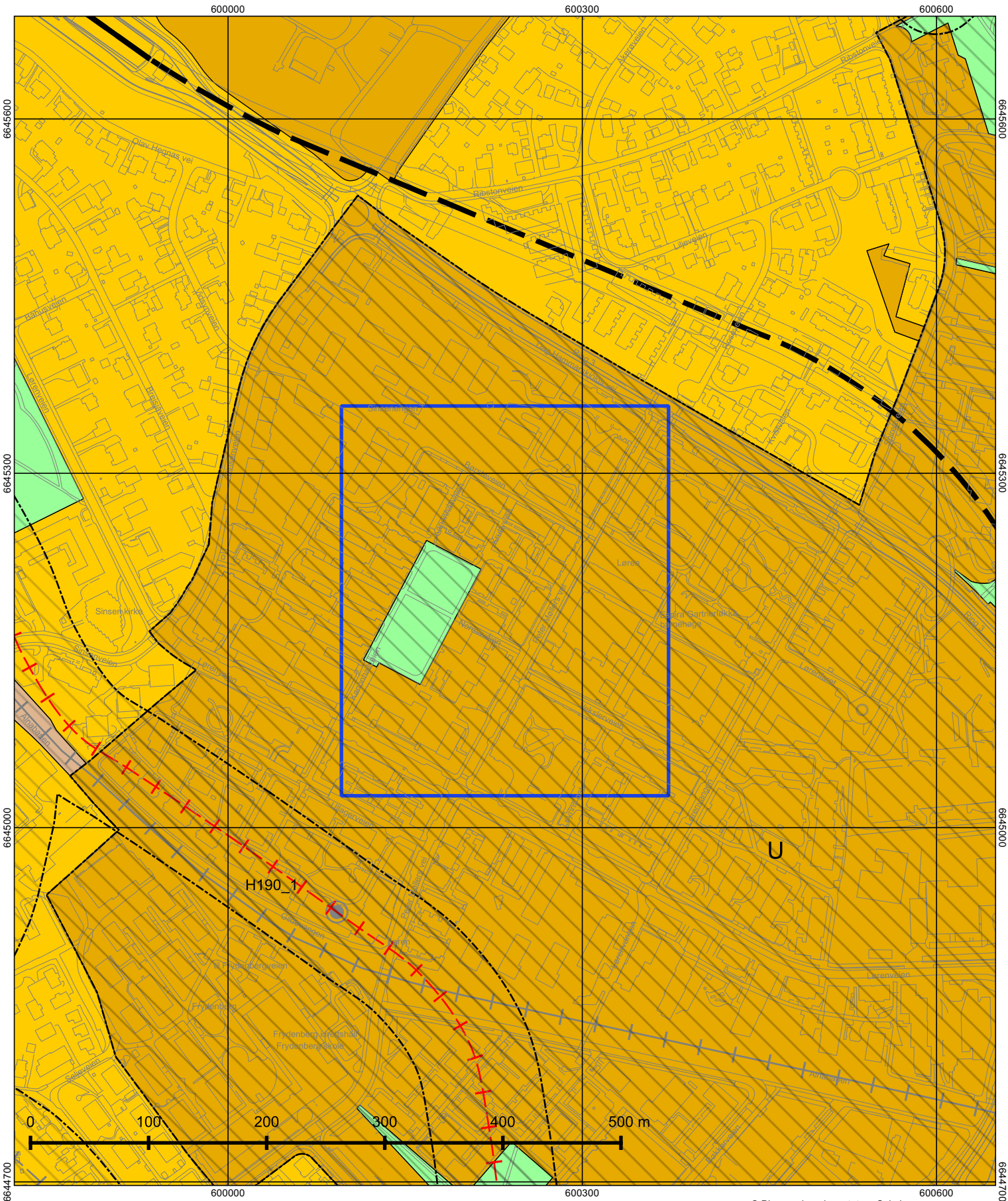
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143446/ 86512712
 Adresse:
 PETER+MØLLERS+VEI+4D
 Gnr/Bnr: 124/211

Deres ref.: 19720/
 WM120_40_3002645
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.05.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 143446/86512712
 Deres ref.: 19720/WM120_40_3002645

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4083

Reguleringsplan for Lørenveien 38-42, gnr.124 bnr.125 mfl. til byggeområde for bolig, forr., bevertn. og allmenntilgjort formål, til spesialområde bevaring, offentlig trafikkformål og fellesområder.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199912588](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V270605, 199912588

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Se endret reg.best. Vedt .27.06.2005 - V270605.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 38 M. FL. GNR. 124 BNR. 125 M. FL.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0308, datert 17.02.2003, revidert 10.10.2003.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig (felt A og B)
 - bolig, forretning, bevertning og offentlig/allmenntilgjengelig formål (forsamlingslokale, idrett og kultur) (felt C 1)
 - forretning, kontor, bevertning (felt E)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- spesialområde: - bevaring (forsamlingslokale, forretning, kontor, barnehage, bevertning) (felt D1, D3 og D4)
 - bevaring (barnehage) (felt D2)
 - bevaring (fellesareal - lek/opphold) (felt F)
 - bevaring (fellesområde: felles avkjørsel, parkering)
- fellesområde: lek / opphold (felt F og G), felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. *Grad av utnyttning*

Tillatt tomteutnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige TU = 132 %.

Følgende maksimale utnyttelse tillates:

Felt A:	TU = 171 %
Felt B og C1:	TU = 251 %
Felt D1:	TU = 68 %
Felt D2:	TU = 5 %
Felt D3:	TU = 113 %
Felt D4:	TU = 49 %
Felt E:	TU = 125 %

Bruksareal under terreng medregnes ikke i TU. Innenfor feltene med blandet formål tillates også strøktstjenlig virksomhet. Det tillates maksimum BRA = 1 000 m² forretning inklusive tilhørende lager.

§ 4. *Plassering av bebyggelse og høyder*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for heiser, trapper og atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 meter, med unntak av bebyggelsen langs Børsteveien. Her tillates ingen økning i høyder utover høyder som vist på plankartet. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming.

§ 5. *Utforming*

Fasadene skal ha variert materialbruk. Balkonger og karnapper tillates utkraget med inntil 1 meter utover byggegrense mot Børsteveien og Peter Møllers vei over 1.etasje.

§ 6. *Leilighetsfordeling*

65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates ikke leiligheter med ensidig dagslys/utsyn kun mot nord og nordøst.

§ 7. *Utomhusplan*

Byggeområde

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmur og gjerder med mer. Planen skal vise at fremkommelighet for funksjonshemmede er ivarettatt.

Spesialområde bevaring

Den tidligere militærleirens karakter skal fastholdes, med bygninger organisert rundt en indre plass og med

distanse til gatene utenfor. Atkomst inn i området skal begrenses i antall og utformes slik at leirområdets avsondrede og innadvendte uttrykk opprettholdes. Trerækker og gressdekte arealer skal bevares mot yttergrensene, og parkeringsareal mot Peter Møllers vei skal rammes inn av grønne arealer på alle fire sider. Eventuelle nye gjerder skal følge eldre gjerdeplassing langs vei.

Utomhusplanene for byggeområde og bevaringsområde skal være godkjent før rammetillatelse gis. Utearealene på terreng og takterrasser skal gis en parkmessig og god opparbeidelse og være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 8. *Felt C1*

Forretning, bevertning, og/eller forsamlingslokale, idrett, kultur og strøktjenlig virksomhet tillates kun i første etasje i felt C1, mot Peter Møllers vei og mot fellesområde: parkering.

§ 9. *Felt E*

Parkeringsplassen må opparbeides med et grønt preg som det skal redegjøres for i utomhusplanen.

§ 10. *Spesialområde: bevaring*

Felt D2

Arealet skal tilrettelegges som uteareal for barnehagen på felt D3 og D4. Forutsatt at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren) kan akseptere plassering og utforming, tillates oppført mindre bygninger (boder og lignende) på til sammen maks. 30 m² til bruk for barnehagen.

Felt F. Fellesareal - lek/opphold

Fellessarealet skal være felles for gnr. 124 bnr. 125 og 196 og senere fradelte parseller. Allmennheten sikres tilgjengelighet ved tingslyst erklæring.

Eksisterende bygninger/konstruksjoner

Eksisterende bygninger er fredet i medhold av Lov om Kulturminner § 15, og tillates ikke revet eller fjernet. Fredningen omfatter eksteriør og utvalgte interiører. Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold krever tillatelse fra Byantikvaren, og behandles som dispensasjon fra fredningen. Dette omfatter også arbeider som ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte bygning ikke virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

Eksisterende trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumentertes av Byantikvaren. Muren og gjerde langs Lørenveien og Petter Møllers vei kan fjernes.

Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller gjenskapes i dokumentert eldre utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Tiltakshaver har ansvar for at bevaringsobjektene opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger og annet blir opprettholdt eller styrket.

På- og tilbygg herunder takløft arker, takterrasser og balkonger

Det tillates ikke på- eller tilbygg på bygninger regulert til bevaring med unntak av ett tilbygg på vestsiden av Kanonhallen (D1). På felt D1- Kanonhallen tillates etablert nytt etasjeplan i eksisterende bygning.

Bebyggelse

Nybygg innenfor område regulert til bevaring tillates ikke. Unntak er her bodbygg innen felt D2 forutsett aksept fra Byantikvaren, og tilbygg/etasjeplan innen byggelinje i felt D1 forutsatt dispensasjon fra fredning jamfør kulturminneloven.

Dersom eksisterende bygninger brenner eller av annen grunn må rives, kan ny bygning oppføres innen bevaringsområdet dersom det kan forenes med de verdier planen skal sikre. Nybyggets volum, utnyttelsesgrad og byggehøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

§ 11. *Offentlig trafikkområde*

Det legges til rette for kantsteinsparkering og trær ved parkeringslommer langs veiene. Endelig utforming og plassering av parkeringslommer bestemmes ved godkjenning av rammetillatelse.

§ 12. *Avkjørsel og parkering*

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringsplasser skal opparbeides i parkeringsanlegg under bebyggelsen og på terreng. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dersom parkeringsdekningen ikke lar seg gjennomføre på eget felt, skal parkeringen sikres på et annet areal/felt innenfor planområdet, og dokumenteres med tinglyst erklæring ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Fellesområder*

Fellesområder skal være felles for gnr 124 bnr 125 og 196, senere fradelte parseller, og allmennheten sikres tilgjengelighet ved tinglyst erklæring. Avkjørsel for varelevering til felt D1 tillates over fellesområde (parkering).

§ 14. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret. Før det gis brukstillatelse for felt A skal allmennhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangveier, være sikret ved tinglysning.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200506149-83
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg	Adresse:	PB 534 Økern , 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE,
HUS 9B – PETER MØLLERS VEI 4A**

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Hus 9B, Peter Møllers vei 4A, med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2009

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200506149-70
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 40	Eiendom:	124/125/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg	Adresse:	PB 534 Økern , 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE HUS 9A - LØRENVEIEN 40

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- følgende deler av tiltaket: Hus nr. 9a, Lørenveien 40, (Peters Møllersvei 4 b) med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

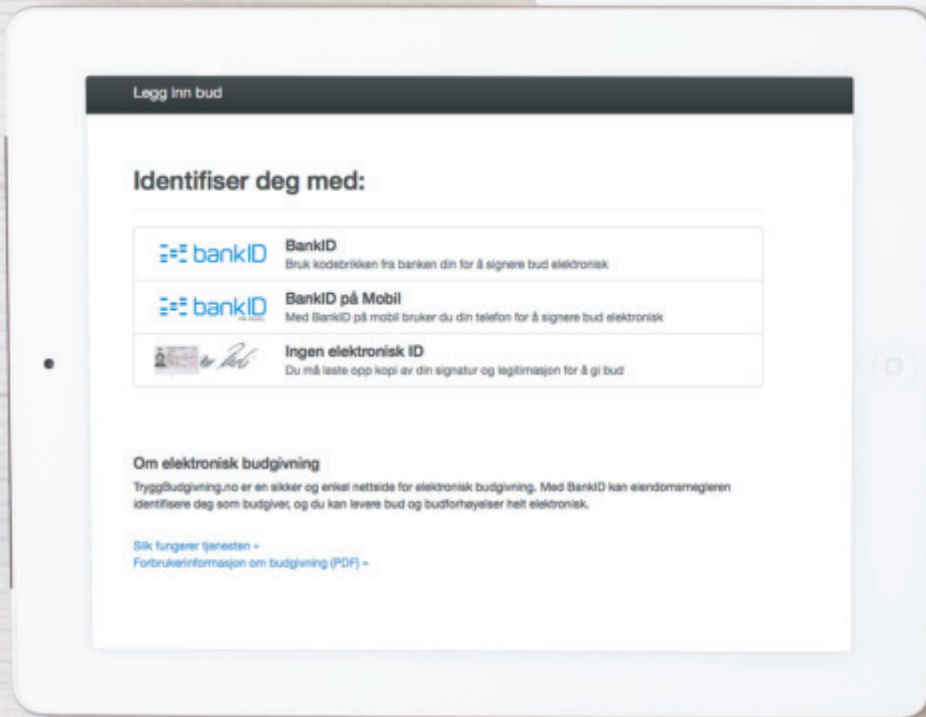
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Peter Møllers vei 4 D
Gnr. 124 Bnr. 211 Snr. 41 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0046

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Hege Berg Thomstad
Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 92 25 04 77
E-post: HegeBerg.Thomstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også 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.
-

Notater

