PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# LØRENVEIEN 56B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lørenveien 56 B, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 283, snr. 64

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²**



**Befaringsdato:** 27.05.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1504 **Referansenummer:** NJ9137

**Autorisert foretak:** Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



**Rapportansvarlig**

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet fra 2019. Oppgradert med nye dører, innredninger, belysning, toalett møbler med mere. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019**

UTVENDIG Gå til side

Høyblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser med parkeringskjeller under. Utvendige fasader er pusset og med stålplatepanel, flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.
Enkelte faste vinduer.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Balkong med betongkonstruksjon, tremmegulv og areal 9 m2, sørvest vendt. Vann renner ut med dryppkant. Rekkverk i stål og glass, høyde er 1,22 m. Overdekket av balkong over med ubehandlet betong i himlingen. Utelampe og stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, teppe og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger, eikefinèr og spilevegger i eik.
Himlinger med malt betongelementer med synlige skjøter. Nedfelte himlinger med downlights i enkelte rom, speil i himling utenfor garderobe. Høyde i stue er 2,50 m.
Godt vedlikeholdte overflater.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm og i entrè ble det målt 14 mm.

Eikefinerte dører med ett stort glass som er frostet. Tre utenpåliggende skyvedør til garderobe.

VÅTROM Gå til side

Baderomskabin, fliser på vegger og gulv, gulvvarme med vannbåren varme.

Alle vegger er flislagte. Himling av stålplater som er nedforet med plate og spiler i eik, ledbelysning.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.
Smøremembran, man ser mansjett i sluket, plastsluk plassert i nedsenk i dusjen.
Badet har hel benkeplate med nedfelt servant med ettgreps kran og skuffer under, opplegg for vaskemaskin under benk, speilskap på vegg med lys øverst, stikkontakt i skap. Dusjvegger av sort stål og glass, vegghengt toalett med skjult sisterne.

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fornter som er nymalt på overskap og høyskap, mens underskap har eikefinér, stenkompositt benkeplate type Nero Asolutto med nedfelt kompositkum med ettgreps kran og Quooker vannvarmesystem integrert. fliser mellom benk og overskap, stikkontakt på vegg og ledbelysning under skap. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, indusksjonstopp, stekeovn.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Vannstoppesystem og komfyrvakt montert.

Avtrekkshette på balansert ventilasjonssystem felles i bygget, luftstrømmen styres fra hetten.

SPESIALROM Gå til side

WC med fliser på gulv og sokkelflis, malte veggflater og malt himling. Servant med ettgreps sort kran og skap under, speil på vegg med lys, høyskap på høyre siden. Vegghengt toalett med skjult sisterne.
Oppvarming med vannvarmet håndkletørker på veggen.
Utført av Hagen VVS AS i henhold til egenerklæring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i konlingsskapet. Skap er plassert over toalettet på badet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Ventilasjonsaggregat er sentralt plassert i bygget, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Det er vannbåren varme i gulvet i badet, radiatorer på stue og soverom, det største soverommet har ikke radiator.

Sikringsskap er plassert i entrè, Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter . Porttelefon ved inngangsdør.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri. Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder.

## Arealer Gå til side

Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

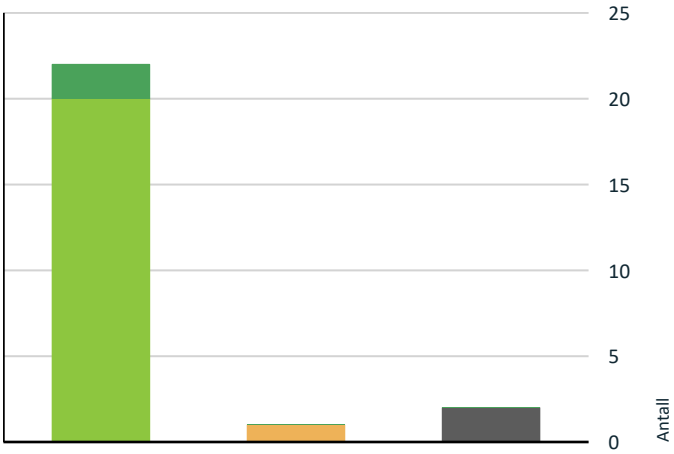
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Fra Eiendomsverdi AS

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| | Modernisering | |
| 2025 | Modernisering | Malt fronter på kjøkkeninnredning |
| 2022 | Modernisering | Ny benkeplate, ny kum, ny kjøkkenkran fra Quooker med hettvann, ny induksjonstopp, fliser mellom benk og overskap |
| 2022 | Modernisering | Ny ventilatorhette |
| 2022 | Modernisering | Åpnet vegg mellom strue og entrè, pusset opp vegger og himlinger, nye fliser i entrè, eikefinèr på vegger og spilevegger i eik |
| 2022 | Modernisering | Ny skyvedør til garderobe og ny garderobeinnredning |
| 2022 | Modernisering | Nye eikefinerte innerdører med frostet glass |
| 2022 | Modernisering | Bad: skiftet speilskap, spilehimling med ledbelysning |
| 2022 | Modernisering | WC: satt inn nytt toalett med innbygget sisterne samt byttet radiator til vannbåren håndklevarmer |
| 2022 | Modernisering | Nye belysning med ledlys og spothskinner, nye brytere og stikkontakter i Elko Plus utført av Vital Elektro AS |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden. Enkelte faste vinduer.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

## TG 1 Balkongdør

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass og utvendig aluminiumsbeslag.



balkongdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongkonstruksjon, tremmegulv og areal 9 m2, sørvest vendt. Vann renner ut med dryppkant. Rekkverk i stål og glass, høyde er 1,22 m. Overdekket av balkong over med ubehandlet betong i himlingen. Utelampe og stikkontakt på vegg.

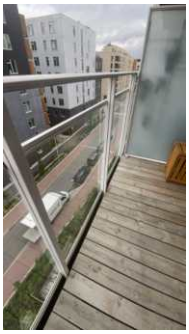
# Tilstandsrapport



balkong



balkong



balkong

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med parkett, teppe og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger, eikefinèr og spilevegger i eik.
Himlinger med malt betongelementer med synlige skjøter. Nedfelte himlinger med downlights i enkelte rom, speil i himling utenfor garderobe. Høyde i stue er 2,50 m.
Godt vedlikeholdte overflater.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm og i entrè ble det målt 14 mm..

### TG 0 Radon

### TG 1 Innvendige dører

Eikefinerte dører med ett stort glass som er frostet. Tre utenpåliggende skyvedør til garderobe.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



innerdør

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Baderomskabin, fliser på vegger og gulv, gulvvarme med vannbåren varme.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte. Himling av stålplater som er nedforet med plate og spiler i eik, ledbelysning.



vegger og himling



vegger og himling

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.



Bad gulv

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran, man ser mansjett i sluket, plastsluk plassert i nedsenk i dusjen.



sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har hel benkeplate med nedfelt servant med ettgreps kran og skuffer under, opplegg for vaskemaskin under benk, speilskap på vegg med lys øverst, stikkontakt i skap. Dusjvegger av sort stål og glass, vegghengt toalett med skjult sisterne.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

## 6. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# KJØKKEN

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har glatte fornter som er nymalt på overskap og høyskap, mens underskap har eikefinér, stenkompositt benkeplate type Nero Asolutto med nedfelt kompositkum med ettgreps kran og Quooker vannvarmesystem integrert. fliser mellom benk og overskap, stikkontakt på vegg og ledbelysning under skap. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, indusksjonstopp, stekeovn.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Vannstoppesystem og komfyrvakt montert.

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekkshette på balansert ventilasjonssystem felles i bygget, luftstrømmen styres fra hetten.



Kjøkkenvifte

## SPESIALROM

## 6. ETASJE > WC

### TG 1 Overflater og konstruksjon

WC med fliser på gulv og sokkelflis, malte veggflater og malt himling. Servant med ettgreps sort kran og skap under, speil på vegg med lys, høyskap på høyre siden. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Oppvarming med vannvarmet håndkletørker på veggen.
Utført av Hagen VVS AS i henhold til egenerklæring.



WC



WC

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i konlingsskapet. Skap er plassert over toalettet på badet.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Vannledninger

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat er sentralt plassert i bygget, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.



Ventilasjon

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

## TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

## TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulvet i badet, radiatorer på stue og soverom, det største soverommet har ikke radiator.

# Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 er plassert i entrè, Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter . Porttelefon ved inngangsdør.

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.
   **2019 Da anlegget var nytt.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har samsvarserklæring. Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Generell kommentar**

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri. Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten.Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

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

# Tilstandsrapport



røykvarsler

# 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

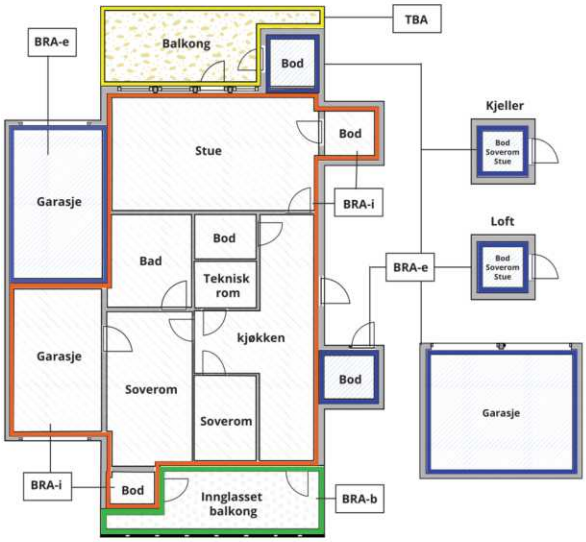
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 6. Etasje | 84 | | | 84 | 9 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **84** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **89** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 6. Etasje | Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, WC, Entré, Stue/kjøkken, Garderobe | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod i kjeller er 5 m2.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 84 | 0 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter — Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.5.2025 | Øivin Brækkan | Takstingeniør |
| | Michal Krzysztof Sendecki | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 124 | 283 | | 64 | 1125.1 m² | Fra Seeiendom.no | Eiet |

**Adresse**
Lørenveien 56 B

**Hjemmelshaver**
Sendecki Michal Krzysztof

**Boligselskap**
Morellhagen Sameie

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning As

**Organisasjonsnr**
921423799

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Løren i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-4732 Vedtatt: 05.06.2013
Formål: Bebyggelse som forutsettes fjernet, Boligbebyggelse, Byggegrense, Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 1 125,1 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Leiligheten har egen p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 04.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 27.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 27.05.2025 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 29.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 27.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.08.2025 | Lagt til egenerklæring |
| 2 | 06.08.2025 | endret tekst på balkong |

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NJ9137

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251044 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Michal Krzysztof Sendecki |

| Gateadresse |
| --- |
| Lørenveien 56B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0585 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 7156359

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251044

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble montert ny WC bæreelement og skiftet radiator på wc-rom. |
| Arbeid utført av | Hagen VVS AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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 | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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 | Montering av belysning |
| Arbeid utført av | Vital Elektro 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 | parkeringsplass med lader for elbil |

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251044

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 40251044

## Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251044

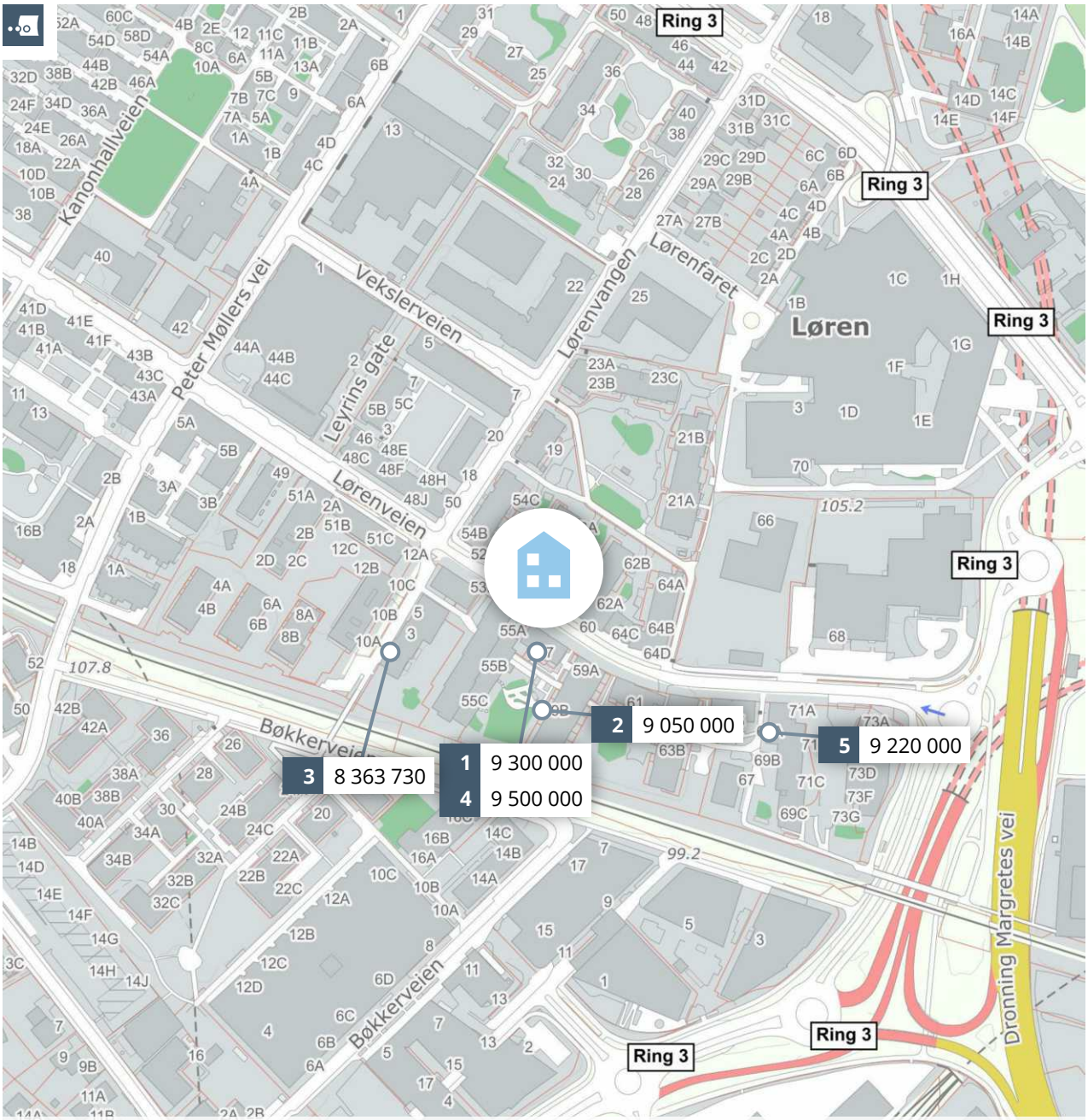
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Michal Sendecki | 487502e57598ab5e7f4bf e3b04009c9e1859710a | 23.06.2025 15:02:33 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251044

- 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




# Meglers verdivurdering

# LØRENVEIEN 56 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lene Brekken.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lørenveien 56 B, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 124 BNR 283 FNR 0 SNR 64 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren øst

Verdivurdert til

**8 950 000**

| 0 | 8 950 000 | 100 562 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 89 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2019 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 224 |
| Formue | 13 921 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 6 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Lørenveien 57<br>87 m² 2018 1. etg 3 sov | 24.06.2025 | 9 900 000 | **9 300 000** | 0 | 9 300 000 | **106 897** |
| 2 Lørenveien 59 B<br>92 m² 2018 3. etg 3 sov | 10.06.2025 | 9 150 000 | **9 050 000** | 0 | 9 050 000 | **98 370** |
| 3 Lørenvangen 1<br>80 m² 2017 2. etg 2 sov | 11.03.2025 | 7 700 000 | **8 360 000** | 3 730 | 8 363 730 | **104 547** |
| 4 Lørenveien 57<br>86 m² 2018 6. etg 3 sov | 11.03.2025 | 9 250 000 | **9 500 000** | 0 | 9 500 000 | **110 465** |
| 5 Lørenveien 69 A<br>91 m² 2020 9. etg 3 sov | 17.06.2025 | 9 200 000 | **9 220 000** | 0 | 9 220 000 | **101 319** |

Kort oppsummert:
- Bygg fra 2019
- Påkostet 2022
- Fantastisk endeleilighet med nydelig utsyn
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett, store vindusflater, 2,50 m takhøyde og utgang til sørvestvendt balkong på 9 kvm
- Kjøkken med glatte fronter, Quooker og integrerte hvitevarer
- Stor og lys entré med flislagt gulv med varme, eikefinerte dører og skyvedør til garderobe/bod
- Lekkert bad ved gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Separat toalettrom
- Tre gode soverom: hovedsoverom med vinduer på to sider, barnerom, og kontor/gjesterom med garderobeløsning
- Kjellerbod på 5 kvm
- Garasjeplass med elbillader

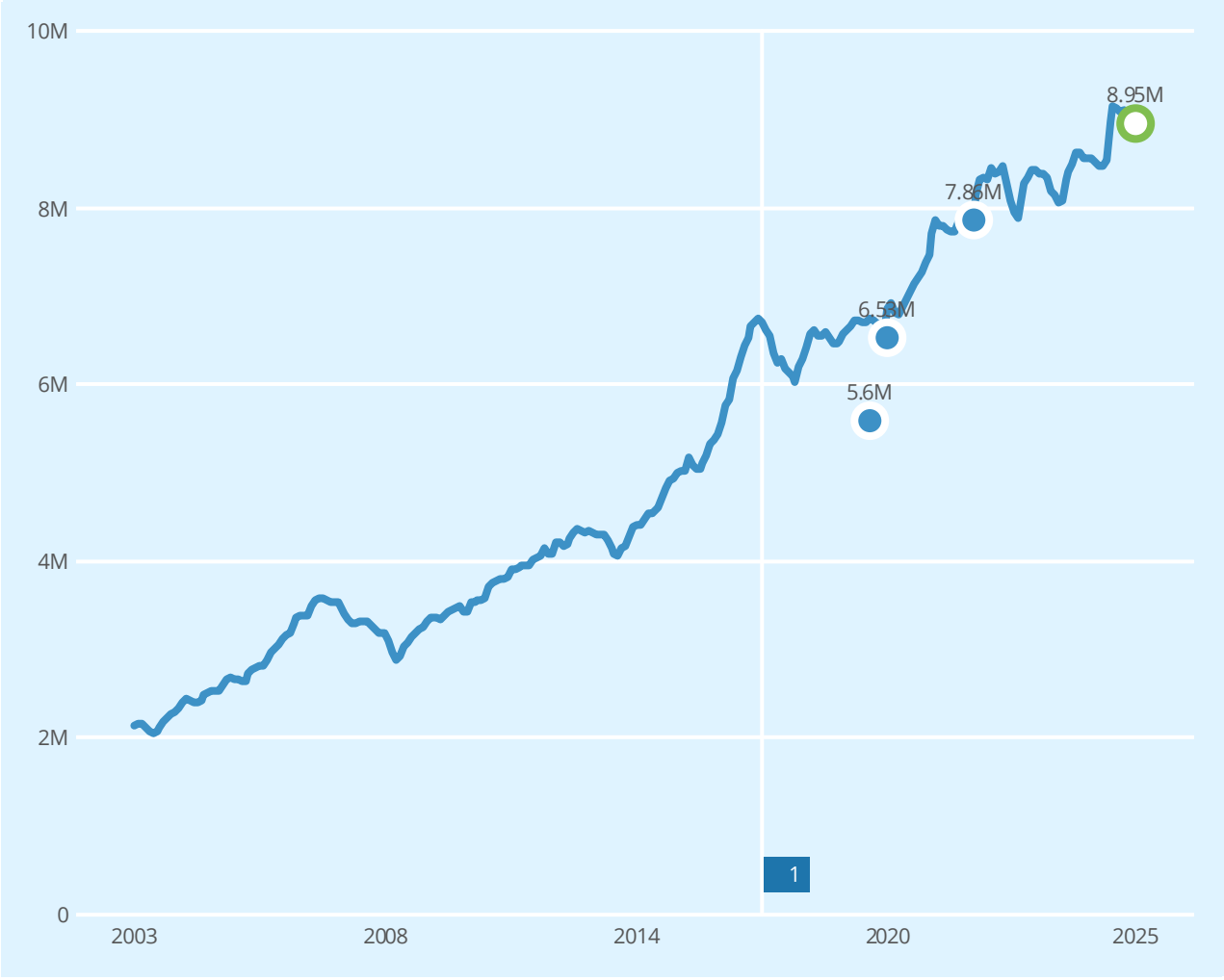
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



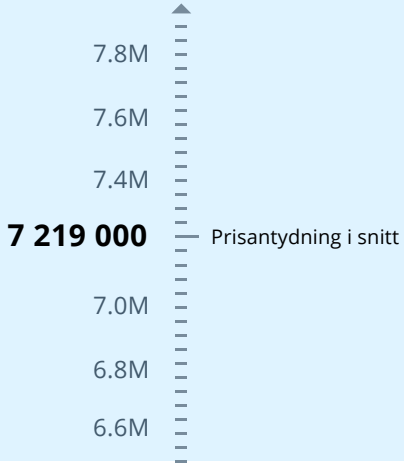

Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.11.2021 | 07.12.2021 | 17.02.2022 | 7 600 000 | 7 860 000 | 0 | 7 860 000 |
| 28.09.2019 | 10.01.2020 | 05.03.2020 | 6 600 000 | 6 525 000 | 0 | 6 525 000 |
| 15.08.2019 | | 15.08.2019 | - | 5 600 000 | - | 5 600 000 |

## Leiligheter til salgs i Løren øst grunnkrets nå

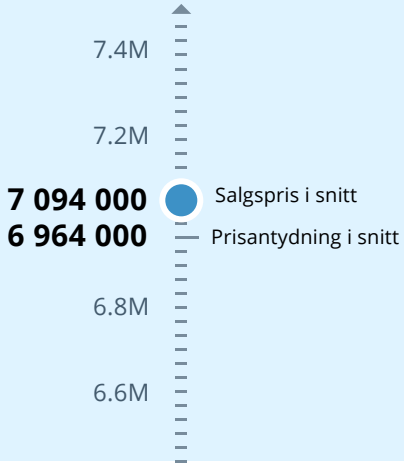
14
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

## Leiligheter solgt i Løren øst grunnkrets siste 3 mnd

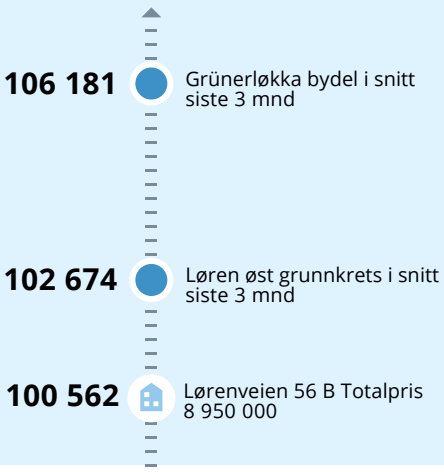
29
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
23
dager

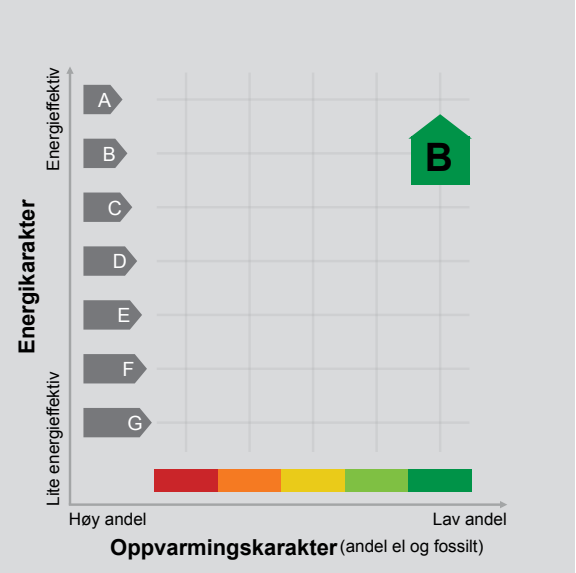
for 1.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lørenveien 56B |
| Postnummer | 0585 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 124 |
| Bruksnummer | 283 |
| Seksjonsnummer | 64 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300567076 |
| Bruksenhetsnummer | H0604 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-155001 |
| Dato | 14.08.2025 |
| 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 innetemperaturen**
**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.

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/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 40 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lørenveien 56B | 300567076 | H0604 | 64 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2018 |

**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 | 12 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 8 m² |
| Oppvarmet BRA | 40 m² |
| Totalt BRA | 40 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 96 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,00 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 19,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 244,5 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

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

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,20 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,80 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 11.6.2020 |

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 | 6.014 |
| 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 | 12,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 8,6 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,9 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 91,3 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 3 823 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 95,58 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2 217 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 95,58 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 3 823 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 1 802 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 2 022 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 3 823 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 26,7 % |

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251044 . Vår ref.: 0717-1-6011 Dato: 13.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Morellhagen Sameie |
| Organisasjonsnr: | 921423799 |
| Seksjonseier: | Sendecki, Michal Krzysztof |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 6011 |
| Adresse: | Lørenveien 56 B, 0585 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 64 |
| Gnr. | 124 |
| Bnr. | 283 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7156359.
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja - Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger Garasje følger leiligheten: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes morellhagen@styrerommet.no. Postkasseskilt: Sameiet har retningslinjer for type og utforming av postkasseskilt. Ny eier må selv kontakte styret med ønsket navn på postkasseskiltet. Eierskifte: Eierskiftemelding sendes til oef@obos.no. Ny eier skal ikke styregodkjennes, men styret ønsker melding om ny eier. Det kan sendes til morellhagen@styrerommet.no Garasjesameie: Sameiet er sameiepart i Lørenveien garasjesameie, org.nr. 922693293 Utomhussameie: Sameiet er sameiepart i Gartnerkvartalet utomhussameie (ikke stiftet) Reklamasjoner må meldes skriftlig i Boligbasen. På styremøte 06.11.2019 i Lørenveien garasjesameie ble det vedtatt at Borettslad sørger for utfakturering iht forbruk på ladestasjon til den enkelte beboer. Avregning av forbruk vil ivaretas hos Borettslad der beboerne har egen innlogging og kan følge med på eget forbruk. Borettslad tar kr 29 pr mnd pr faktura, men sender ikke faktura ut dersom forbruk er under kr 50. Dvs. de som ikke benytter ladestasjon betaler heller ingenting. Akto settes derfor i kr 0 hos alle med kat. 16 fra 01.01.2020. Ved eierskifte av leilighet med garasjeplass, må eierskiftemelding også sendes til lorenveiengarasje@styrerommet.no. Megler må informere om navn på ny eier, kontaktinformasjon (e-post + mobil), leilighetsnummer og overtakelsesdato. Felleskostnadene øker med 6% fra 01.02.25.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen registrerte lån på selskapet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 224,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader brøk | 3 425,00 | |
| TV/bredbånd | 149,00 | |
| Parkering | 150,00 | |
| Felleskostnader lik | 500,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: | 244,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 247,- |
| Annen formue: | 13 921,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@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/Harpreet Singh Padda, e-post: morellhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 717

Morellhagen Sameie

## Velkommen til årsmøte i Morellhagen Sameie

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. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/717

**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.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i Morellhagen Sameie**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Mathilde Holme Vannebo er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Ivan Lubo Ambrosius Adreassen og Susana Lopez Garcia 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. s. 717 Årsrapport.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Avdo Mesan

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Fyen

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Harpreet Singh Padda | Kvistveien 5 |
| Styremedlem | Miriam Brockstedt Berg | Lørenveien 56 B |
| Styremedlem | Adrian Elad Jordet | Lørenveien 56 A |
| Styremedlem | Avdo Mesan | Lørenveien 56 A |
| Styremedlem | Mathilde Holme Vannebo | Lørenveien 56 A |
| Varamedlem | Bente Fyen | Lørenveien 56 B |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post morellhagen@styrerommet.no. Se Morellhagen Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/morellhagen for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Morellhagen Sameie**
Sameiet består av 74 seksjoner.
Morellhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921423799, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 283

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Morellhagen Sameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**
Det ble avholdt totalt 11 styremøter I løpet av året 2023.

- Styret har implementert ny og billigere avtale med Telia for telefoni og internett.
- Løpende håndtering av reklamasjonssaker for å sikre kvalitet på bygget og forhindre fremtidig utbedringsarbeid.
- Oppfølging av Oslo kommune i forbindelse med utviklingen av Lørenveien.
- Innhentet tilbud og jobbet med klargjøring for utbytting av lysarmaturer på grunn av nye miljøkrav.
- Inngått ny felles avtale med Akto for renhold og vaktmestertjenester.
- Samarbeidet med Garasjesameiet for kontroll og opprydning av kostnader, blant energikostnader og serviceavtaler.
- Fokus på kontinuerlig lønnsomhet og besparelser opp mot sameiets leverandører.
- Tegnet medlemskap i Huseiernes Landsforbund for å styrke vår forhandlingsposisjon og kompetanse i juridiske spørsmål og sikre best mulige vilkår og støtte i vår drift.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten «kostnader sameiet».

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 389 968.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 275 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Morellhagen Sameie.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS økte i 2024 med 5,3 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Morellhagen Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Morellhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# MORELLHAGEN SAMEIE
# ORG.NR. 921 423 799, KUNDENR. 717

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 687 803 | 2 480 809 | 2 706 000 | 2 564 000 |
| Andre inntekter | 3 | -28 108 | 175 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 659 695** | **2 480 984** | **2 706 000** | **2 564 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 200 | -11 752 | -28 200 | -28 200 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -83 350 | -200 000 | -200 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 125 | -8 625 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -114 630 | -110 220 | -114 078 | -121 508 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -2 026 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -247 657 | -235 741 | -275 000 | -275 000 |
| Forsikringer | | -113 913 | -104 721 | -115 193 | -125 304 |
| Kommunale avgifter | 8 | -618 051 | -601 216 | -676 562 | -721 176 |
| Kostnader sameie | 14 | -1 064 526 | -607 700 | -566 381 | -500 000 |
| Energi/fyring | 9 | -312 691 | -155 665 | -200 000 | -105 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -258 531 | -298 685 | -300 000 | -130 524 |
| Andre driftskostnader | 10 | -74 280 | -133 218 | -202 700 | -202 700 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 041 603** | **-2 352 918** | **-2 703 114** | **-2 434 412** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-381 908** | **128 066** | **2 886** | **129 588** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 10 589 | 3 204 | 900 | 500 |
| Finanskostnader | 12 | -21 474 | -2 013 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-10 885** | **1 192** | **900** | **500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-392 793** | **129 258** | **3 786** | **130 088** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 129 258 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -392 793 | 0 | | |

# MORELLHAGEN SAMEIE
# ORG.NR. 921 423 799, KUNDENR. 717

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 56 306 | 123 891 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **56 306** | **123 891** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 16 733 | 22 362 |
| Kundefordringer | | 0 | 2 077 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 179 548 | 391 846 |
| Energiavregning | 13 | 0 | 80 786 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 461 561 | 143 780 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 210 316 | 204 779 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **868 158** | **845 631** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **924 464** | **969 522** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 446 274 | 839 067 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **446 274** | **839 067** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 47 781 | 99 887 |
| Leverandørgjeld | | 78 400 | 30 572 |
| Energiavregning | 13 | 169 617 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 182 391 | -4 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **478 190** | **130 454** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **924 464** | **969 522** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 14 | 1 229 317 | 1 609 768 |

Oslo, 17.04.2024
Styret i Morellhagen Sameie

Harpreet Singh Padda /s/ Avdo Mesan /s/ Mathilde Holme Vannebo /s/

Adrian Elad Jordet /s/ Miriam Brockstedt Berg /s/

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 899 540 |
| Felleskostnader | 389 820 |
| Kabel-TV | 254 551 |
| Parkeringsleie | 72 000 |
| Felleskostnader | 64 752 |
| Felleskostnader | 5 340 |
| Garasjeleie | 1 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 687 803** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Gebyrer | 172 |
| Næringslokale, til gode beløp a-konto tilbakebtaling; inntektreduksjon | -28 280 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **-28 108** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-28 200** |

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 2022/2023, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -12 610 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -54 960 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -106 603 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -73 484 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-247 657** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -204 009 |
| Renovasjonsavgift | -414 041 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-618 051** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -97 163 |
| Fjernvarme | -215 528 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-312 691** |

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

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -19 745 |
| Lyspærer og sikringer | -22 906 |
| Renhold ved firmaer | -2 875 |
| Andre fremmede tjenester | -15 057 |
| Andre kontorkostnader | -4 623 |
| Kontingenter | -5 800 |
| Bank- og kortgebyr | -3 274 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-74 280** |

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

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 854 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 537 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 612 |
| Andre renteinntekter | 586 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **10 589** |

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

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -916 |
| Andre rentekostnader | -20 558 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-21 474** |

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

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Overført | -73 476 |
| **SUM KOSTNADER** | **-73 476** |

| | |
|---|---|
| Uoppgjorte avregninger | -96 141 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-169 617** |

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

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

**NOTE: 14**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4545/18904 deler av Lørenveien Garasjesameie og 4545/37636 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie. Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameier.

Andel egenkapital som er innarbeidet er fra Lørenveien Garasjesameiets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente
årsregnskap for fjoråret.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr 1 229 317.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7156359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
**Selskapsnummer:** 717 **Selskapsnavn:** Morellhagen Sameie

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**

Mathilde Holme Vannebo er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ivan Lubo Ambrosius Adreassen og Susana Lopez Garcia 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 200 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Avdo Mesan

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Bente Fyen

**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 2024 for Morellhagen Sameie

**Organisasjonsnummer:** 921423799
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathilde Holme Vannebo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivan Lubo Ambrosius Adreassen og Susana Lopez Garcia er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Avdo Mesan (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Avdo Mesan

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Fyen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Fyen

# V E D T E K T E R

**for**

**Morellhagen sameie**, org. nr. 921 423 799

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 08.08.2018.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.10.2019.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Morellhagen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 124, bnr. 283 i Oslo kommune.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av seksjoneringsbegjæring, med situasjonsplan og plantegninger.

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

(2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 280 sammen med Pærehagen sameie gnr. 124 bnr. 282, Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie på gnr. 124 og bnr. 281 og Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Pærehagen sameie gnr. 124 bnr. 282, Solbærhagen borettslag gnr. 124 bnr 281 seksjonsnr. 1, Plommehagen borettslag gnr. 124 bnr. 284 seksjonsnr. 1, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294, Solhatt boligsameie gnr. 124 bnr. 296 og Villvin boligsameie gnr. 124 bnr 295.

Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

**1-3 Sameiebrøk**
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

(6) For næring gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

### 4-1 Organisering

Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280. Det er i alt 74 parkeringsplasser som seksjonseiere i

Morellhagen sameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

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

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**
Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

**4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

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

**4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget på gnr 124 bnr 280 er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

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

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

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

**4-5 Bod**
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

**4-6 Fellesareal**

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25 6.ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2), jf. også pkt. 4.7 og 4.8 under.

**4-7 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene**
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

**4-8 Eksklusiv bruk av fellesareal for samleseksjon bolig**
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utenomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 4.7). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

**4-9 Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal kan videoovervåkes.**
Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk jfr. pkt. 4.7 og 4.8, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører knyttet til fellesarealer I næringsdelen.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. pkt. 4.7 og 4.8, skal således dekkes av de seksjonseierne som har bruksretten.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter herunder vann og avløp og renovasjon.

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

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

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

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr 280, som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Diverse opplysninger

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

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

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

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**VEDLEGG 1 MORELLHAGEN SAMEIE**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**

**à jour pr: 27.06.2019**

| Seksjon | Leil.nr OBOS | Leilighetsnr prosjekt | H.nr | P-plass | Bodnr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1001 | 3117 | H0101 | 103 | B142 |
| 2 | 1002 | 3115 | H0102 | 104 EL | B192 |
| 3 | 1003 | 3116 | H0103 | - | B214 |
| 4 | 1004 | 3118 | H0104 | - | B212 |
| 5 | 1005 | 3120 | H0105 | - | B166 |
| 6 | 1006 | 3121 | H0106 | 102 EL | B158 |
| 7 | 1007 | 3111 | H0101 | - | B147 |
| 8 | 1008 | 3112 | H0102 | - | B145 |
| 9 | 1009 | 3114 | H0103 | - | B146 |
| 10 | 2001 | 3219 | H0201 | - | B165 |
| 11 | 2002 | 3217 | H0202 | - | B206 |
| 12 | 2003 | 3215 | H0203 | 128 | B193 |
| 13 | 2004 | 3216 | H0204 | - | B211 |
| 14 | 2005 | 3218 | H0205 | - | B215 |
| 15 | 2006 | 3220 | H0206 | - | B210 |
| 16 | 2007 | 3221 | H0207 | 129 | B209 |
| 17 | 2008 | 3212 | H0201 | 131 | B149 |
| 18 | 2009 | 3213 | H0202 | 99 EL | B150 |
| 19 | 2010 | 3214 | H0203 | 136 | B151 |
| 20 | 2011 | 3211 | H0204 | 132 | B148 |
| 21 | 3001 | 3319 | H0301 | - | B213 |
| 22 | 3002 | 3317 | H0302 | - | B208 |
| 23 | 3003 | 3315 | H0303 | 134 | B189 |
| 24 | 3004 | 3316 | H0304 | - | B216 |
| 25 | 3005 | 3318 | H0305 | - | B182 |
| 26 | 3006 | 3320 | H0306 | - | B196 |
| 27 | 3007 | 3321 | H0307 | 115 EL | B157 |
| 28 | 3008 | 3312 | H0301 | 97 EL | B153 |
| 29 | 3009 | 3313 | H0302 | 96 EL | B154 |
| 30 | 3010 | 3314 | H0303 | 133 | B197 |
| 31 | 3011 | 3311 | H0304 | 98 EL | B152 |
| 32 | 4001 | 3419 | H0401 | - | B205 |
| 33 | 4002 | 3417 | H0402 | - | B203 |
| 34 | 4003 | 3415 | H0403 | 111 EL | B188 |
| 35 | 4004 | 3416 | H0404 | - | B183 |
| 36 | 4005 | 3418 | H0405 | - | B204 |
| 37 | 4006 | 3420 | H0406 | - | B207 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 38 | 4007 | 3421 | H0407 | 110 EL | B176 |
| 39 | 4008 | 3412 | H0401 | 116 HC | B201 |
| 40 | 4009 | 3413 | H0402 | 113 EL | B159 |
| 41 | 4010 | 3414 | H0403 | 112 EL | B168 |
| 42 | 4011 | 3411 | H0404 | 114 EL | B161 |
| 43 | 5001 | 3519 | H0501 | - | B156 |
| 44 | 5002 | 3517 | H0502 | - | B167 |
| 45 | 5003 | 3515 | H0503 | 123 | B177 |
| 46 | 5004 | 3516 | H0504 | - | B185 |
| 47 | 5005 | 3518 | H0505 | - | B195 |
| 48 | 5006 | 3520 | H0506 | - | B160 |
| 49 | 5007 | 3521 | H0507 | 108 EL | B202 |
| 50 | 5008 | 3512 | H0501 | 106 | B200 |
| 51 | 5009 | 3513 | H0502 | 109 EL | B164 |
| 52 | 5010 | 3514 | H0503 | 105 | B179 |
| 53 | 5011 | 3511 | H0504 | 117 HC | B199 |
| 54 | 6001 | 3619 | H0601 | - | B169 |
| 55 | 6002 | 3617 | H0602 | - | B155 |
| 56 | 6003 | 3615 | H0603 | 119 | B186 |
| 57 | 6004 | 3616 | H0604 | - | B187 |
| 58 | 6005 | 3618 | H0605 | 118 | B198 |
| 59 | 6006 | 3620 | H0606 | - | B163 |
| 60 | 6007 | 3621 | H0607 | 135 | B162 |
| 61 | 6008 | 3612 | H0601 | 121 | B171 |
| 62 | 6009 | 3613 | H0602 | 107 EL | B170 |
| 63 | 6010 | 3614 | H0603 | 120 | B175 |
| 64 | 6011 | 3611 | H0604 | 122 | B172 |
| 65 | 7001 | 3719 | H0701 | - | B194 |
| 66 | 7002 | 3717 | H0702 | - | B191 |
| 67 | 7003 | 3715 | H0703 | 93 EL | B184 |
| 68 | 7004 | 3716 | H0704 | 94 EL | B190 |
| 69 | 7005 | 3718 | H0705 | 90 | B178 |
| 70 | 7006 | 3720 | H0706 | - | B181 |
| 71 | 7007 | 3721 | H0707 | 95 EL | B180 |
| 72 | 7008 | 3713 | H0701 | 91 | B174 |
| 73 | 7009 | 3714 | H0702 | 92 EL | B173 |
| 74 | 101 | | Næring | 16 | - |

# HUSORDENSREGLER FOR

# MORELLHAGEN SAMEIE

# VEDTATT DEN 09.10.2019

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

## § 1 Hensikt

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

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

## § 2 Ro

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

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

## § 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som sameiet er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## § 5 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene.

## § 6 Avfallshåndtering

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

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

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

## § 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

## § 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## § 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler

på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 10 Orden i fellesområdene

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

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

## § 11 Solskjerming

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

## § 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## §13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over

forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. § 14 Endring av husordensreglene Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

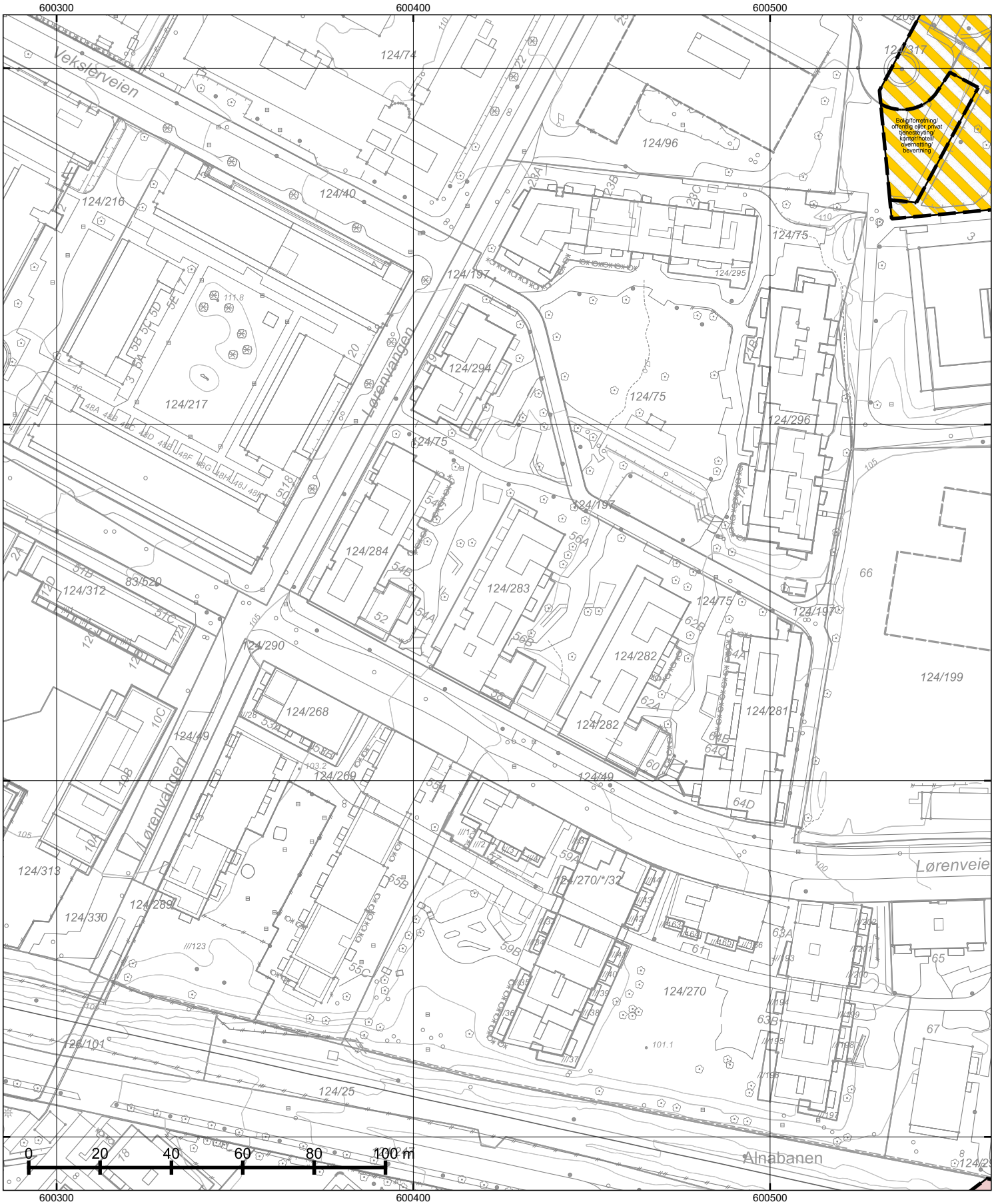
……., den ……./…… Seksjonseiers underskrift: ……

……., den ……/ …… Medeiers underskrift: ……

Styrets tillatelse/avslag

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
   ……
   ……., den ……./…… Styrets leder: ……




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

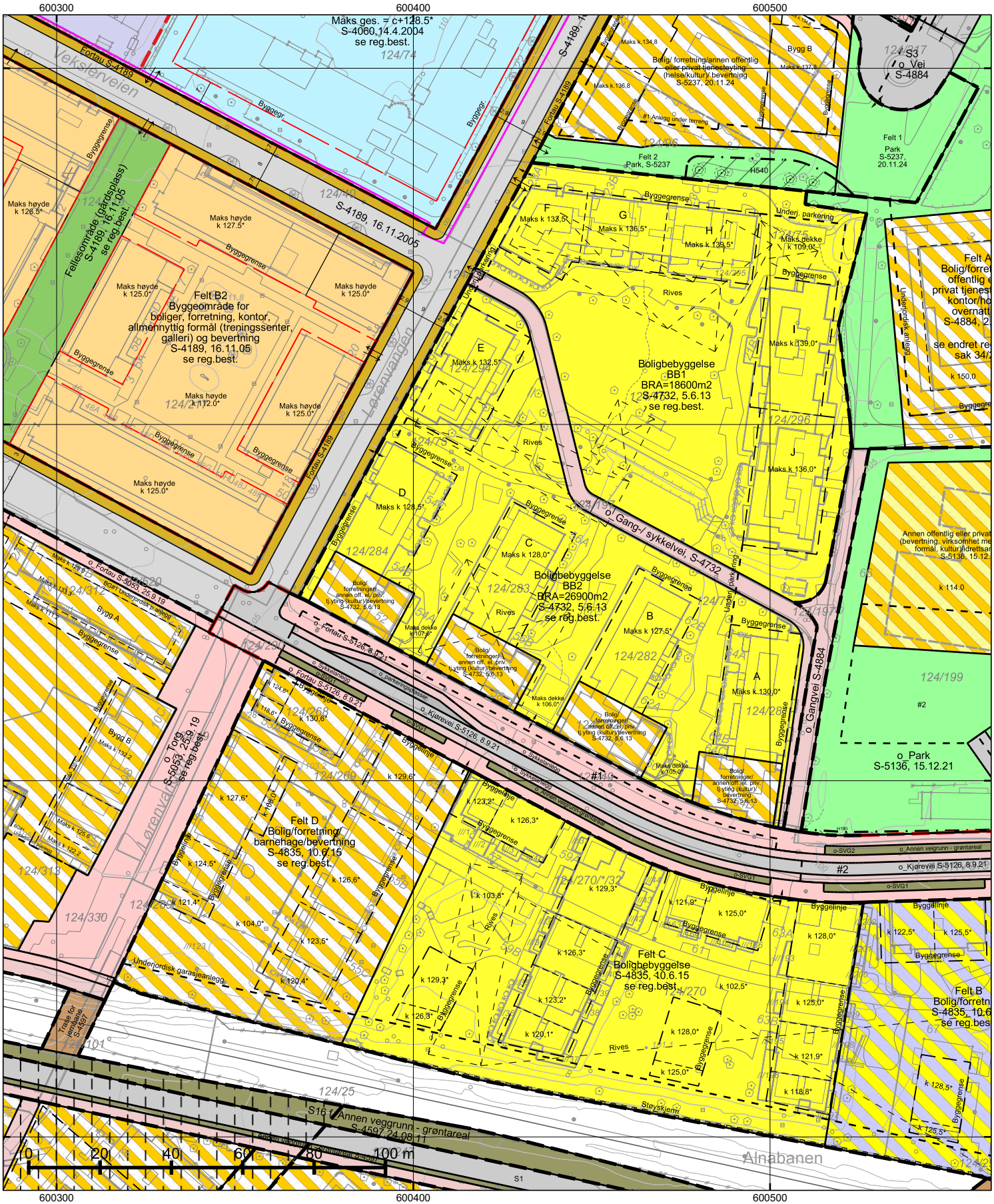
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 146596/ 86516712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LØRENVEIEN 56B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/283

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 146596/ 86516712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LØRENVEIEN 56B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/283

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 146596/ 86516712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LØRENVEIEN 56B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/283

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 74 - Felles gårdsplass
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

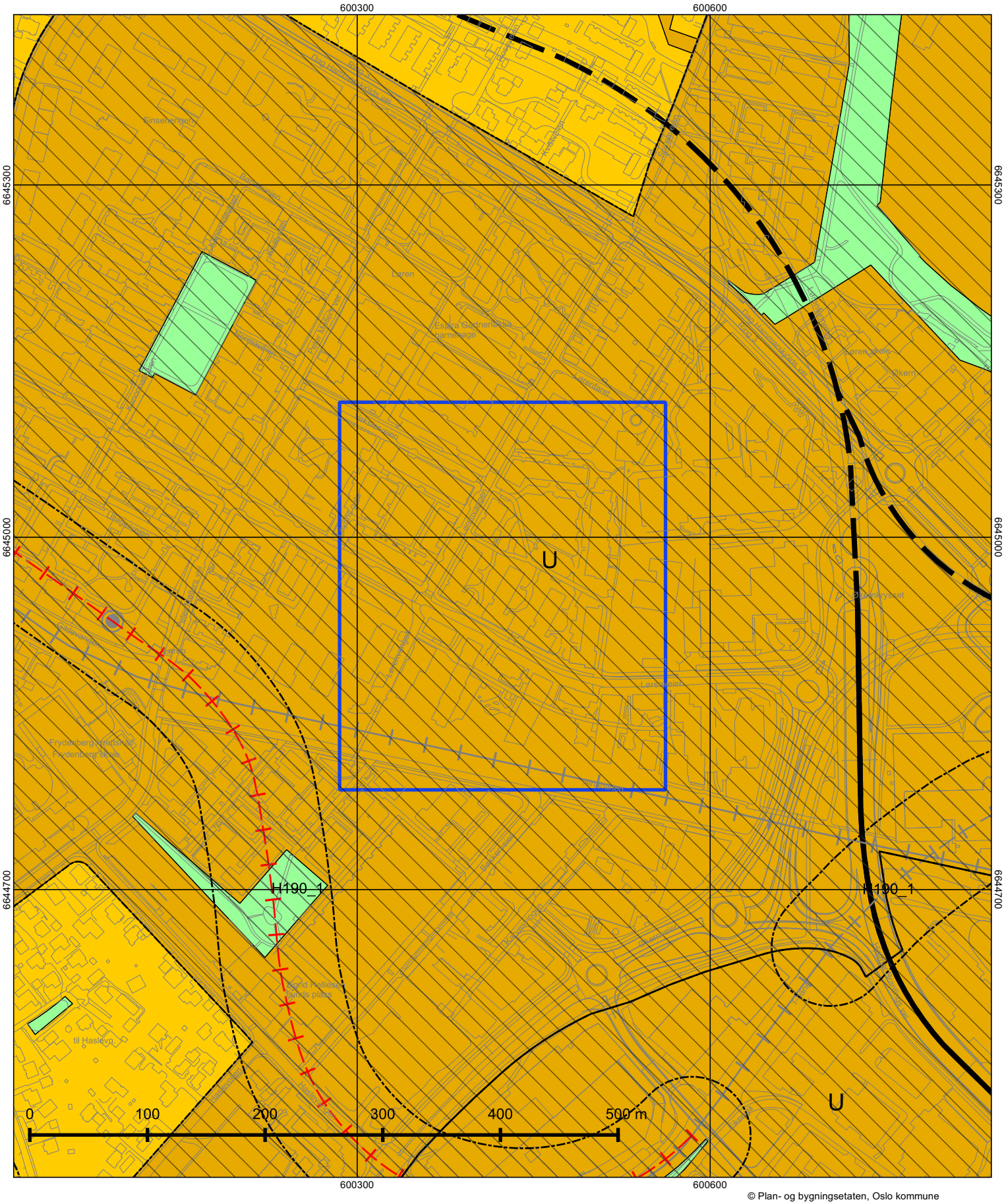
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146596/86516712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

## 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



Oslo

# S-4732

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

**Vedtaksdato:** 05.06.2013
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200901755
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Reguleringsformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
– gang-/ sykkelveg

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 $m^2$ BRA, fordelt slik:
- Felt BB1 maksimum 18 600 $m^2$
- Felt BB2 maksimum 24 900 $m^2$ bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 $m^2$ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.
Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.
Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.
Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 $m^2$ pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.
Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1.etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

3.3 Høyder
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.
Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

3.4 Utforming
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.
3.5 Leiligheter og bokvalitet
Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:
- Maksimum 20 % på 40 – 50 $m^2$
- Minimum 30 % på 50 – 75 $m^2$
- Minimum 50 % på over 80 $m^2$

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.
Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.
Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.
Svalganger mot gate tillates ikke.

3.6 Utearealer

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

3.7 Atkomst og parkering
Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.
Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.
Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.
Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4 Samferdselsanlegg
Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.
Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.
Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.
Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

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

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

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.
§ 6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 Støy
Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.
Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side.
Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
LØRENVEIEN 56B

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516712
8676611

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 283

Vi viser til bestilling av 20250808 for LØRENVEIEN 56B.

## GNR. 124 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

## 1125.1 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

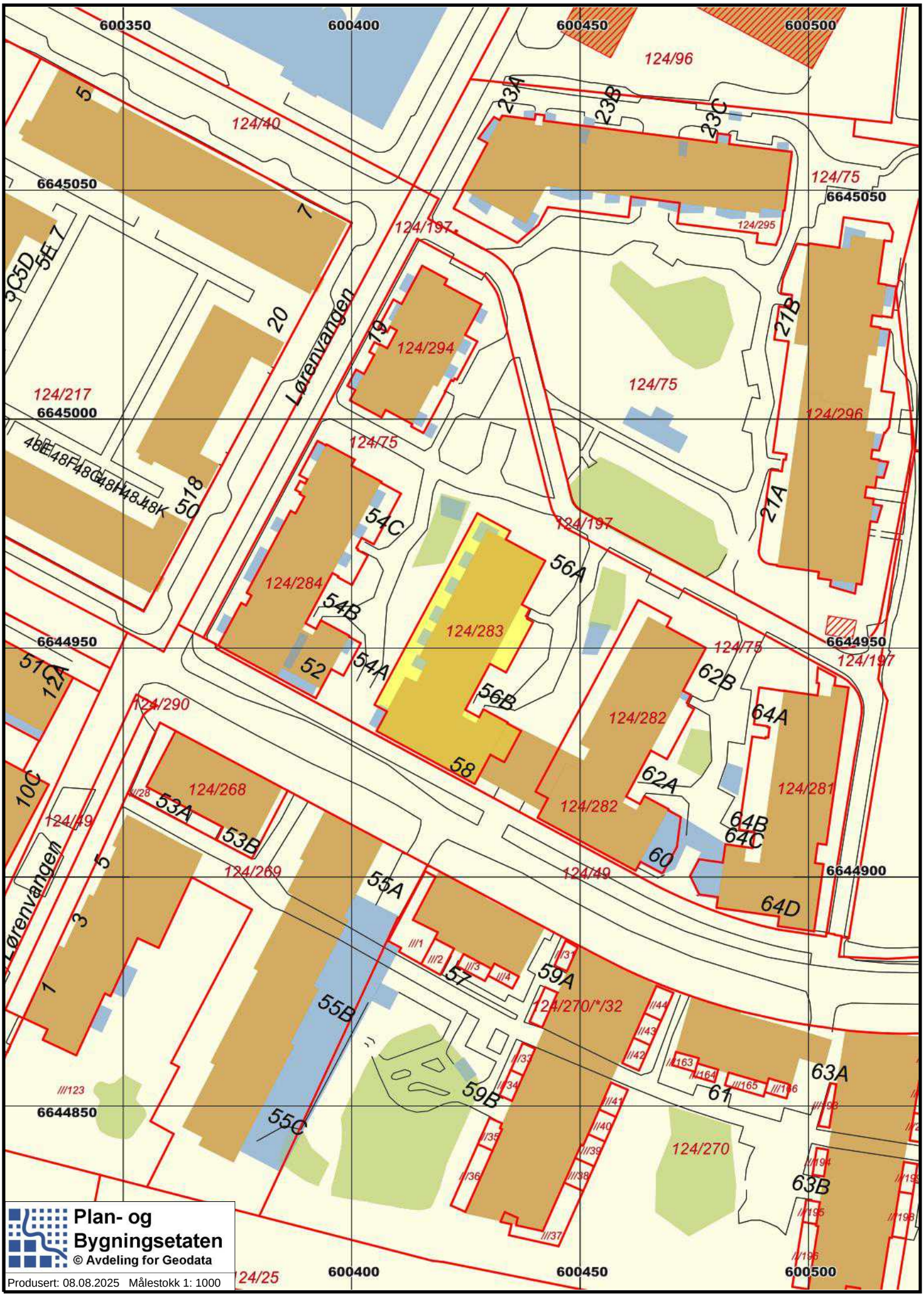
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 08.08.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Dato: 12.11.2019

Deres ref.: Dorte Landmark | Vår ref.: 201515852-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vilde Vera Viik Vesterlid | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LØRENVEIEN 56 - 66 | Eiendom: | 124/283/0/0 |
| Tiltakshaver: | LØRENVANGEN UTVIKLING AS | Adresse: | Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO |
| Søker: | LILLESTRØM ARKITEKTER AS | Adresse: | Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Lørenveien 56 - 66

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker (hus 1-3) med tilhørende kjeller, utearealer og rålokaler for næring, mottatt 18.10.2019.**

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

## Om næringslokaler mot Lørenveien i hus 1-3

Ferdigattesten omfatter næringsarealer mot Lørenveien i hus 1-3, ferdigstilt som uinnredete rålokaler. Ansvarlig søker oppgir følgende:

*Rålokalene er brannsikret med grunnsprinkling og brannslokkingsutstyr, sikringsskap, grunnvarme/ frostsikring og avlåsning er ferdigstilt. Lokalene har videre tilkoblingspunkt for fjernvarme, oppstikkende punkter for avløp samt mulighet for tilkopling av vann og ventilasjon.*

Innredning av lokalene vil omsøkes i egne byggesaker, og ansvarlig søker i hver sak er ansvarlig for å innhente samtykke fra Arbeidstilsynet.

## Godkjente tegninger og kart

Ved en inkurie ble tegninger i fet skrift i tabellen under ikke godkjent i forbindelse med rammetillatelsen, og er sendt inn som «som bygget»-tegninger i forbindelse med søknad om ferdigattest.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515852** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1 og 2 etasje Hus 1 | E-3a | 01.03.2016 | 7/15 |
| Plan 1 og 2 etasje Hus 2 | E-6a | 01.03.2016 | 7/16 |
| Plan 1 og 2 etasje Hus 3 | E-9a | 01.03.2016 | 7/17 |
| Plan 3 og 8 etasje Hus 1 | E-4a | 01.03.2016 | 7/18 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan 3 og 7 etasje Hus 2 | E-7a | 01.03.2016 | 7/19 |
| Plan 3 og 7 etasje Hus 3 | E-10a | 01.03.2016 | 7/20 |
| Fasader Hus 1 | E-5a | 01.03.2016 | 7/21 |
| Fasader Hus 2 | E-8a | 01.03.2016 | 7/22 |
| Fasader Hus 3 | E-11a | 01.03.2016 | 7/23 |
| Fasade alle hus | | | 7/31 |
| Helhetsplan oversikt | LA 100 | 04.04.2016 | 9/8 |
| Gateplan med kjeller under hus 1-3 | E-1b | 04.04.2016 | 9/10 |
| Prinsippsnitt oppbygging | LA 601 | 04.04.2016 | 9/11 |
| Hus 1-6 terrengsnitt | LA 205 | 06.04.2016 | 9/12 |
| Gårdsrom 1 tverrsnitt | LA 201 | 06.04.2016 | 9/13 |
| Gårdsrom 2 tverrsnitt | LA 203 | 06.04.2016 | 9/14 |
| Fasade hus 1 | E-5b | 04.04.2016 | 9/15 |
| Fasade hus 1-4 fra Lørenveien | E-17a | 04.04.2016 | 9/16 |
| 3D-utsnitt næring hus 1 | E-18 | 04.04.2016 | 9/18 |
| Situasjonsplan | A01A | 08.06.2016 | 13/9 |
| Landskapsplan | LA 110 | 09.06.2016 | 14/2 |
| Fasader næring | E-1 | 29.01.2019 | 70/13 |
| Innredning av næringslokale i hus 1 | | 11.06.2019 | 79/6 |
| **Plan 4. og 5. etasje hus 3** | **E-27** | **07.11.2019** | **94/13** |
| **Plan 6. etasje hus 3** | **E-28** | **07.11.2019** | **94/14** |
| **HUS 1 - Plan 4 og 5 etasje** | **E-21** | **11.11.2019** | **96/2** |
| **HUS 1 - plan 6 og 7 etasje** | **E-22a** | **11.11.2019** | **96/3** |
| **HUS 1 - plan tak** | **E-23a** | **11.11.2019** | **96/4** |
| **HUS 2 - plan 4 og 5 etasje** | **E-24a** | **11.11.2019** | **96/5** |
| **HUS 2 - plan 6 etasje** | **E-25a** | **11.11.2019** | **96/6** |
| **HUS 2 - plan tak** | **E-26a** | **11.11.2019** | **96/7** |
| **HUS 3 - plan tak** | **E-29a** | **11.11.2019** | **96/8** |

## Andre forhold

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet 08.05.2018.

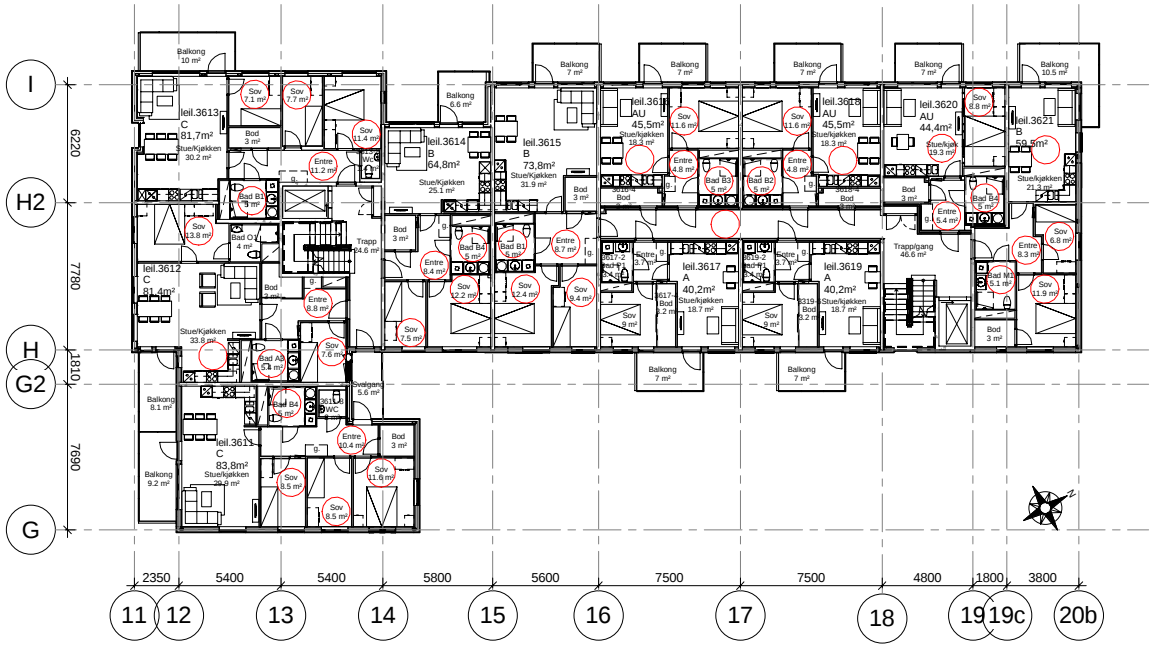
## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO




SØKNAD OM FERDIGATTEST 07.11.19 SOM BYGGET

Gartnerkvartalet, Hus 3 PLAN 6.ETASJE 1:200

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

ARKITEKTER

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 124 Bnr.: 283 Fnr.: Snr.: 64

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Lørenveien 56 B |
| Gatenr: | 14519 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0585 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:14.08.2025 kl. 15.23 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/188944-1/200 17.02.2022 10:05 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1939/12374-1/105 06.09.1939 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Elektriske kraftlinjer<br>Rettighetshaver: Televerket<br>Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 1939/12374-2/105 06.09.1939 | BESTEMMELSE OM VEG<br>Bestemmelse om bebyggelse<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 1940/4720-1/105 13.06.1940 | BESTEMMELSE OM VEG<br>Bestemmelse om kloakkledning<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 1941/175-1/105 07.01.1941 | BESTEMMELSE OM GJERDE<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 1941/4971-1/105 15.05.1941 | BESTEMMELSE OM VEG<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 1947/7789-1/105 03.07.1947 | BESTEMMELSE OM VEG |

| | |
|---|---|
| | Bestemmelse om kloakkledning<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124<br>BNR: 283 |
| 1952/2193-1/105 26.02.1952 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Bestemmelse om benyttelse<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124<br>BNR: 283 |
| 1953/8624-1/105 29.06.1953 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124<br>BNR: 283 |
| 1953/13734-1/105 17.10.1953 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124<br>BNR: 283 |
| 1955/2774-1/105 23.02.1955 | BESTEMMELSE OM VEG<br>Bestemmelse om kloakkledning<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124<br>BNR: 283 |
| 1955/9154-1/105 08.07.1955 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen |

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1959/7952-1/105 03.07.1959 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1959/7953-1/105 03.07.1959 ERKLÆRING/AVTALE
ang. lagerskur m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1959/8536-1/105 17.07.1959 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1971/2960-1/105 16.02.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr.
utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1971/18475-1/105 26.10.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1986/55648-1/105 09.09.1986 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1988/41734-1/105 23.06.1988 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr.
utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1990/34915-3/105 11.06.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemm. ang. bruksrett, innløsn.rett
for OK på visse
vilkår,vegetasjon, vedlikehold,
gjerdehold,plikt til å avstå
grunn til veiformål og til trafokiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

1992/23397-1/105 07.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra
Bygningsloven vedr. PAVILJONG.
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

2008/185527-1/200 04.03.2008 JORDSKIFTE
Rettsbok for Akershus og Oslo
jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0016
Løren 2
Grenseregulering, gjelder også
uregistrert grunn ( gnr 124 bnr 197)
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124
BNR: 283

| | |
|---|---|
| 2018/417747-24/200<br>08.02.2018 21:00 | BRUKSRETT<br>Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold<br>Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE<br>ORG.NR: 958 935 420<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 2018/417747-26/200<br>08.02.2018 21:00 | BESTEMMELSE OM VANNLEDNING<br>Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune<br>Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE<br>ORG.NR: 958 935 420<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |
| 2018/417747-27/200<br>08.02.2018 21:00 | BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING<br>Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune<br>Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE<br>ORG.NR: 958 935 420<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 283 |

GRUNNDATA

2018/862754-1/200 08.06.2018 21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/4545

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2019/432630-2/200 11.04.2019 21:00 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 75
Fellesareal (utomhusarealer)
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044 Lørenveien 56 B
Vår referanse: 3782778/26674415
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 95

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 862754 | 200 | 8.6.2018 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 283 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602351517
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

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

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 124 | 283 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 1 | 69 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 2 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 3 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 4 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 5 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 6 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 7 | 60 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 8 | 46 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 9 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 10 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 11 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 12 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 13 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 14 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 15 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 16 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 17 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 18 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 19 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 862754 Tinglyst: 08.06.2018 STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
25.5.18



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28
Side 1 av 18

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 20 | 84 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 21 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 22 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 23 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 24 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 25 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 26 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 27 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 28 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 29 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 30 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 31 | 84 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 32 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 33 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 34 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 35 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 36 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 37 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 38 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 39 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 40 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 41 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 42 | 84 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 43 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 44 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 45 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 46 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 47 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 48 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 49 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 50 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 51 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 52 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 53 | 84 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 54 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 55 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 56 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 57 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 58 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 59 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 60 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 61 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 62 | 81 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 63 | 65 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 64 | 84 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 65 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 66 | 40 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 67 | 74 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 68 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 69 | 45 / 4545 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 70 | 44 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 71 | 59 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 72 | 115 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 73 | 103 / 4545 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 124 | 283 | 0 | 74 | 183 / 4545 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | KIM LIEN UNG/48069348 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Håvard Bakken, Advokatene i OBOS | 120971[redacted] | havard.bakken@obos.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 6666 St. Olavs plass | 0129 | Oslo | 95872807 |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 124 | 283 | |

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 940 531 721 | Lørenvangen Utvikling AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Se | vedlagt | liste | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| | Sum tellere: | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.01.2018 | |

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



Plan- og bygningsetaten
6.3.18
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameiseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.01.2018 | |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 11.01.2018 | Ellen Thuestad Lokås | ELLEN THUESTAD LOKÅS<br>For Lørenvangen Utvikling AS iht. fullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 124 | 283 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 9.5.18 | | Plan- og bygningsetaten<br>TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.01.2018 | |

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

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| | Sum tellere: | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.01.2018 | |

Fordelingsliste, punkt 4 i begjæring om seksjonering , gnr 124 bnr 283 i Oslo

| S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsdel |
|---|---|---|---|
| 74 | N | 183 | |
| 1 | B | 69 | |
| 2 | B | 74 | |
| 3 | B | 45 | B |
| 4 | B | 45 | B |
| 5 | B | 44 | |
| 6 | B | 59 | |
| 7 | B | 60 | |
| 8 | B | 46 | B |
| 9 | B | 65 | |
| 10 | B | 40 | |
| 11 | B | 40 | |
| 12 | B | 74 | |
| 13 | B | 45 | B |
| 14 | B | 45 | B |
| 15 | B | 44 | |
| 16 | B | 59 | |
| 17 | B | 81 | |
| 18 | B | 81 | |
| 19 | B | 65 | |
| 20 | B | 84 | |
| 21 | B | 40 | |
| 22 | B | 40 | |
| 23 | B | 74 | |
| 24 | B | 45 | B |
| 25 | B | 45 | B |
| 26 | B | 44 | |
| 27 | B | 59 | |
| 28 | B | 81 | |
| 29 | B | 81 | |
| 30 | B | 65 | |
| 31 | B | 84 | |
| 32 | B | 40 | |
| 33 | B | 40 | |
| 34 | B | 74 | |
| 35 | B | 45 | B |
| 36 | B | 45 | B |
| 37 | B | 44 | |
| 38 | B | 59 | |
| 39 | B | 81 | |
| 40 | B | 81 | |
| 41 | B | 65 | |
| 42 | B | 84 | |
| 43 | B | 40 | |
| 44 | B | 40 | |
| 45 | B | 74 | |
| 46 | B | 45 | B |

Fordelingsliste, punkt 4 i begjæring om seksjonering , gnr 124 bnr 283 i Oslo

| | | | |
|---|---|---|---|
| 47 | B | 45 | B |
| 48 | B | 44 | |
| 49 | B | 59 | |
| 50 | B | 81 | |
| 51 | B | 81 | |
| 52 | B | 65 | |
| 53 | B | 84 | |
| 54 | B | 40 | |
| 55 | B | 40 | |
| 56 | B | 74 | |
| 57 | B | 45 | B |
| 58 | B | 45 | B |
| 59 | B | 44 | |
| 60 | B | 59 | |
| 61 | B | 81 | |
| 62 | B | 81 | |
| 63 | B | 65 | |
| 64 | B | 84 | |
| 65 | B | 40 | |
| 66 | B | 40 | |
| 67 | B | 74 | |
| 68 | B | 45 | B |
| 69 | B | 45 | B |
| 70 | B | 44 | |
| 71 | B | 59 | |
| 72 | B | 115 | |
| 73 | B | 103 | |
| Sum tellere= nevner | | 4545 | |


Lørenvan
Y 600400
Y 600450
X 6645000
X 6644950
X 6644900
18
50
54C
124/284
54B
54A
52
56A
124/283
124/280
56B
58
124/268
53B
124/269
55A
n FUS
424/7
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
03.05.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

gnr./bnr. 124/283

Gartnerkvartalet

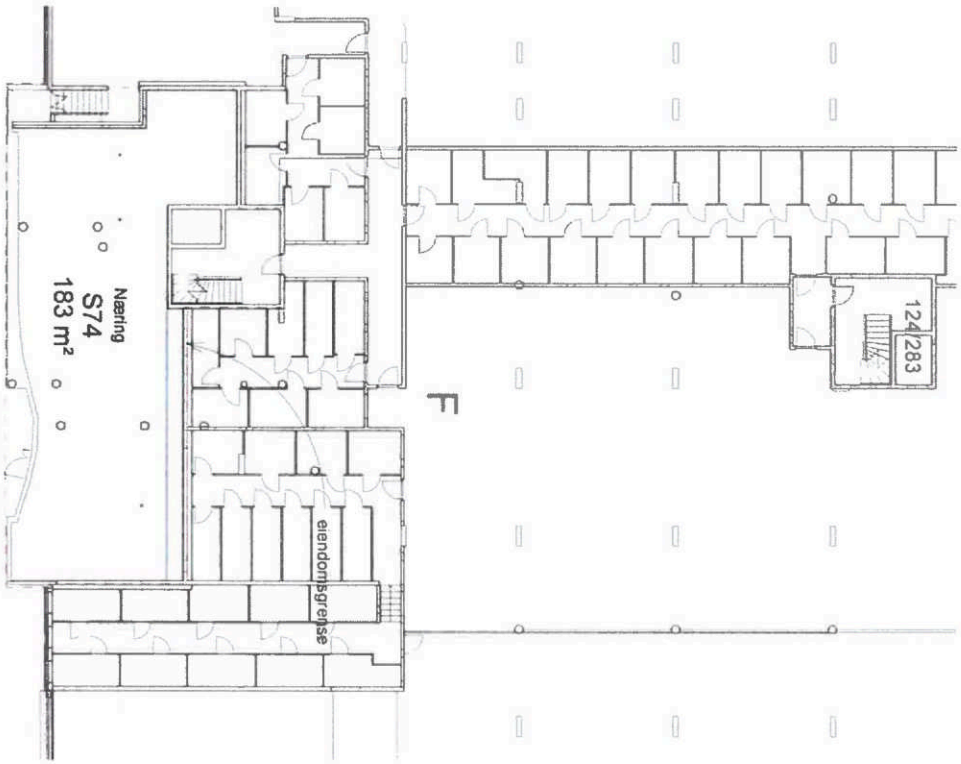
Lørenveien 58

Vedlegg seksjonering

Næring Hus 3

1:300

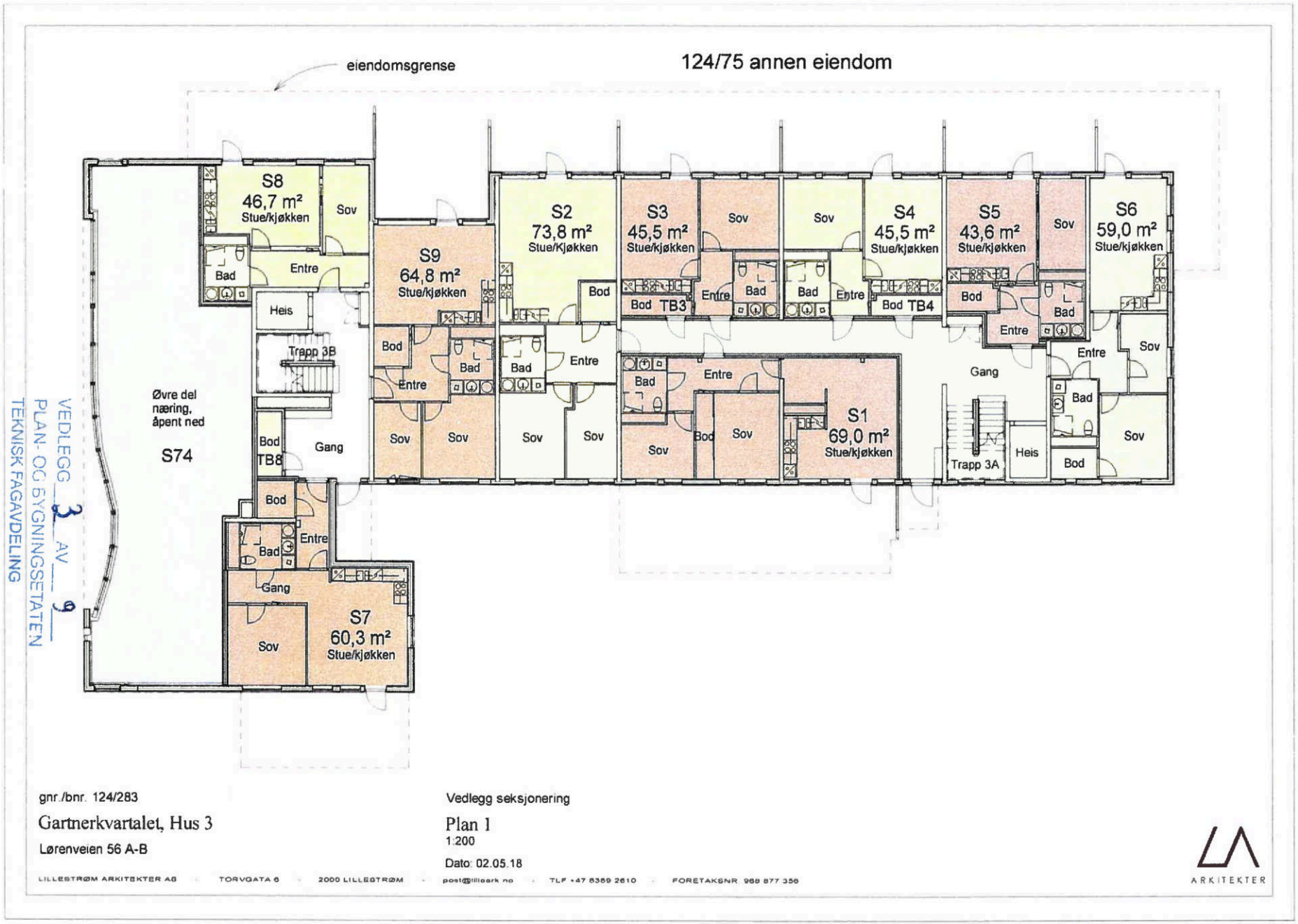
Dato: 11.05.18




LILLESTRØM ARKITEKTER AS
TORVGATA 6
2000 LILLESTRØM
post@lillark.no
TLF +47 6389 2010
FORETAKSNR 960 677 351

ARKITEKTER

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/283

Gartnerkvartalet, Hus 3

Lørenveien 56 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 1

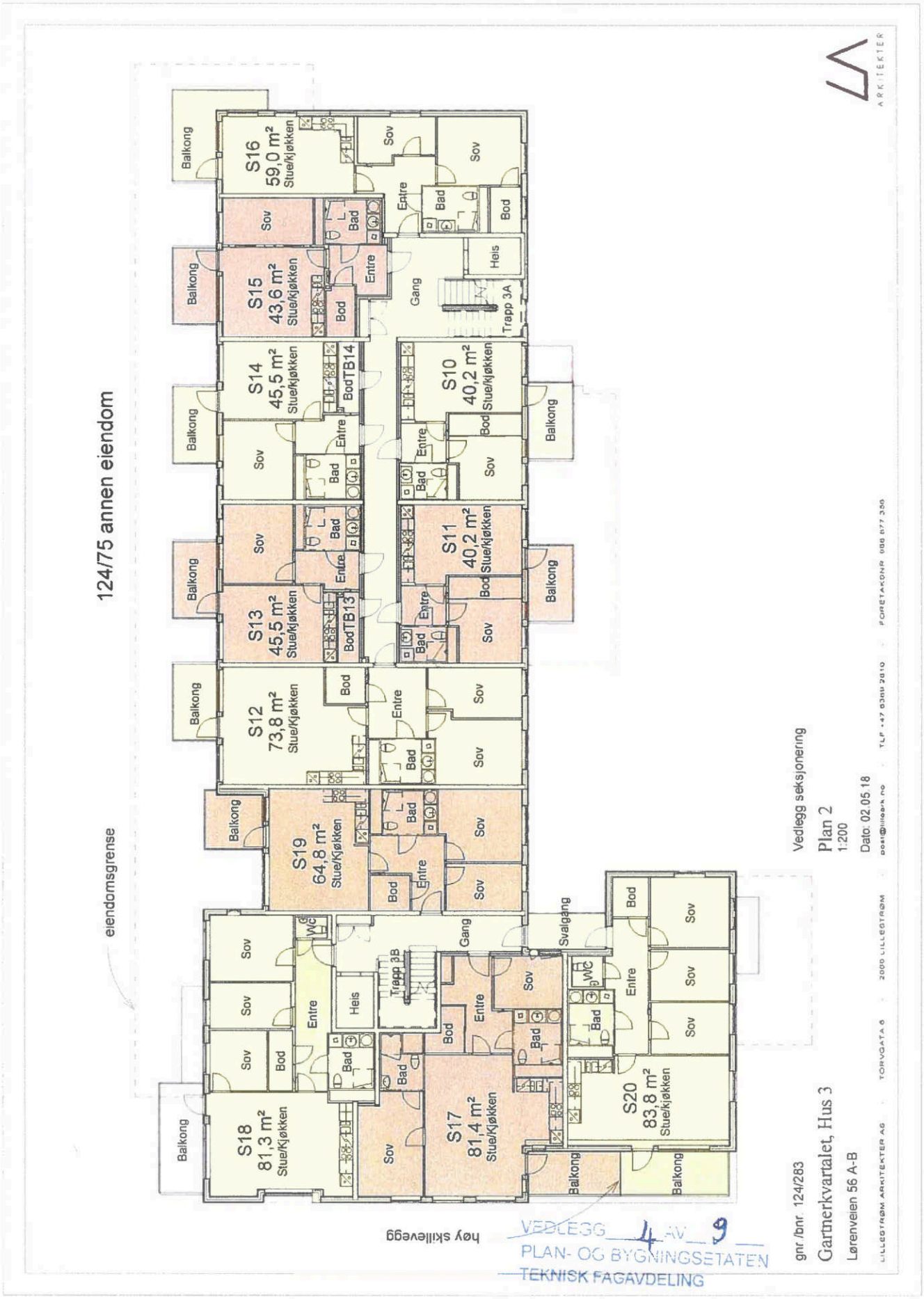
1:200

Dato: 02.05.18

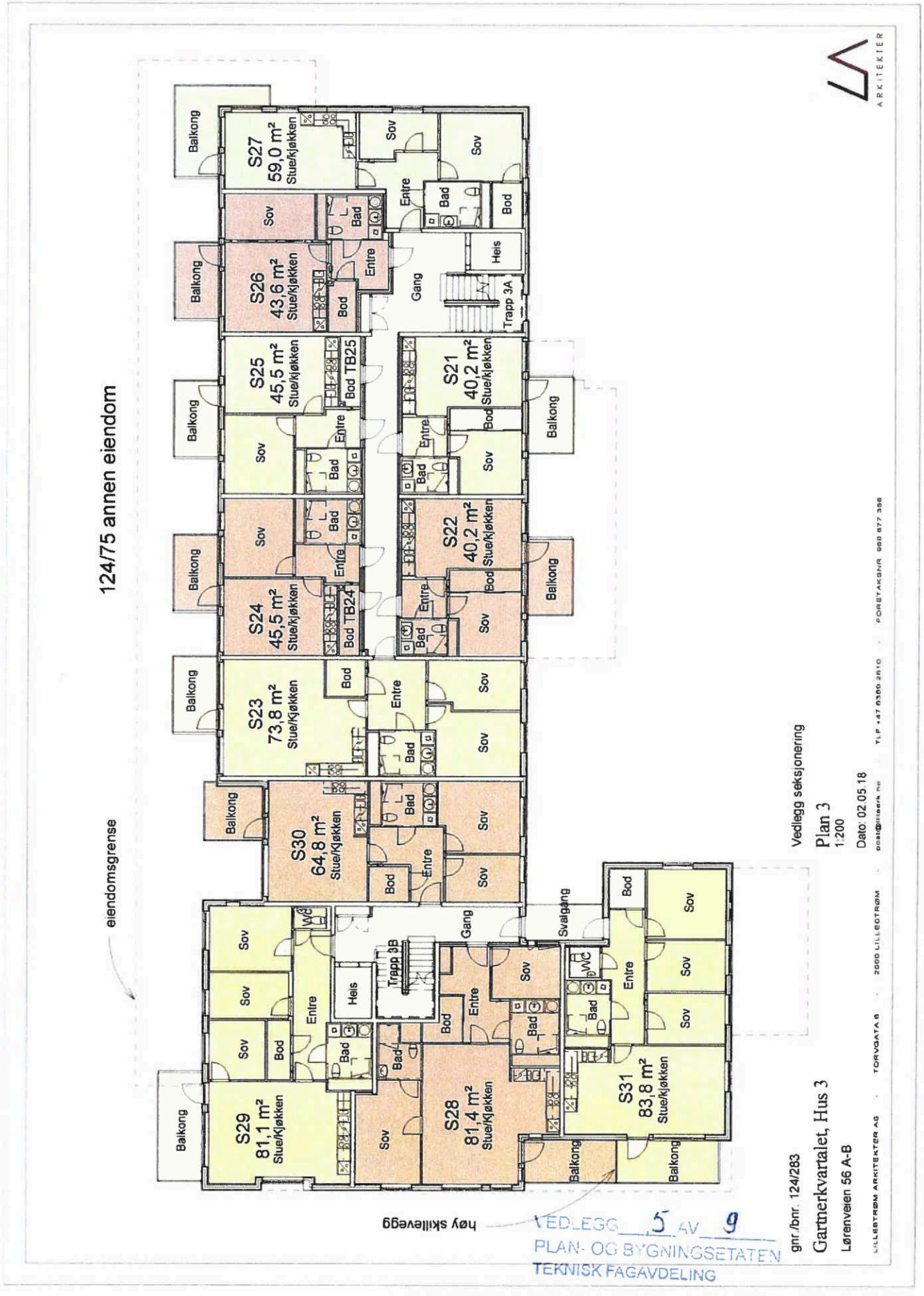
LILLESTRØM ARKITEKTER AS · TORVGATA 6 · 2000 LILLESTRØM · post@lilleark.no · TLF +47 6389 2610 · FORETAKSNR. 988 877 356

ARKITEKTER

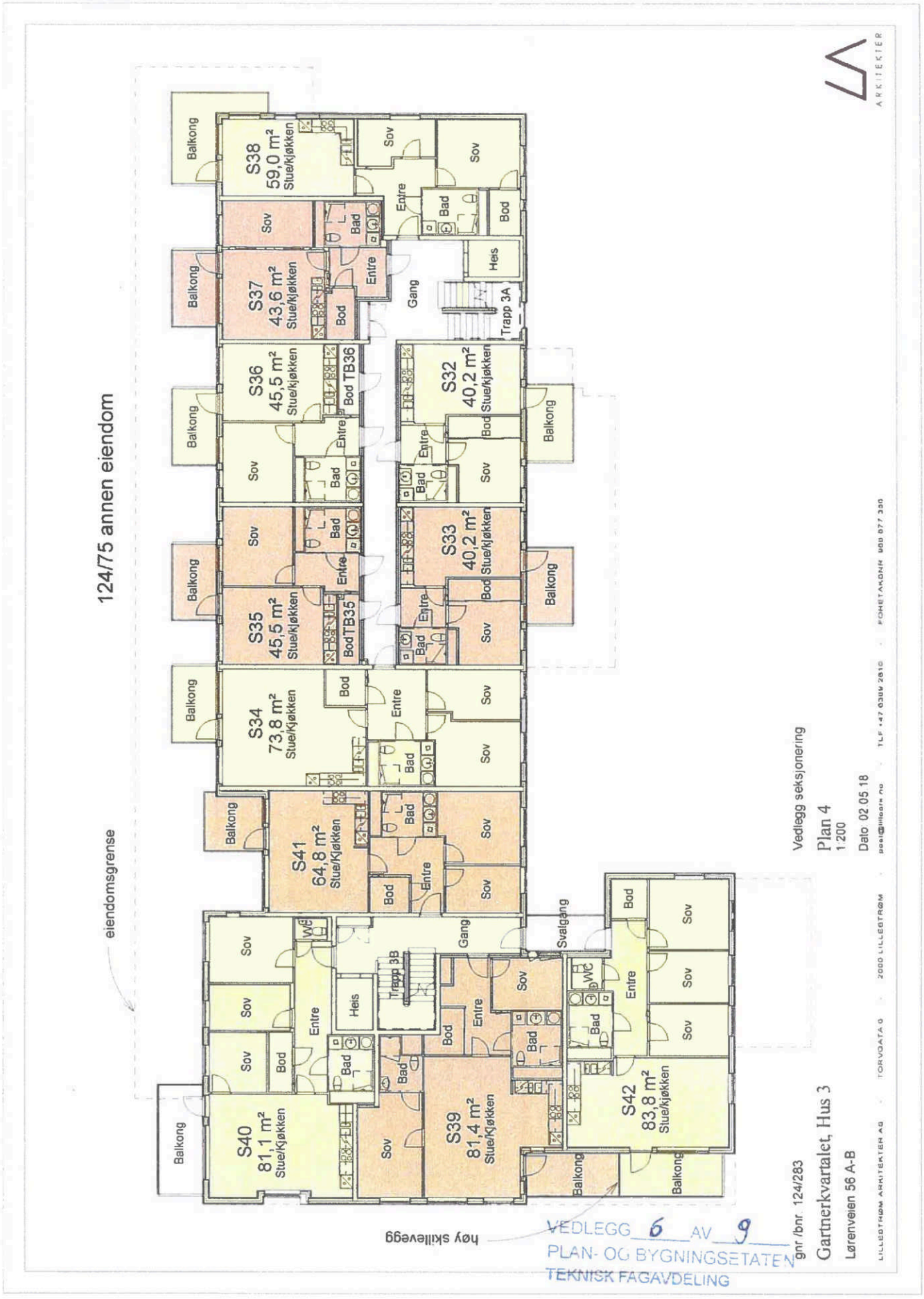
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28



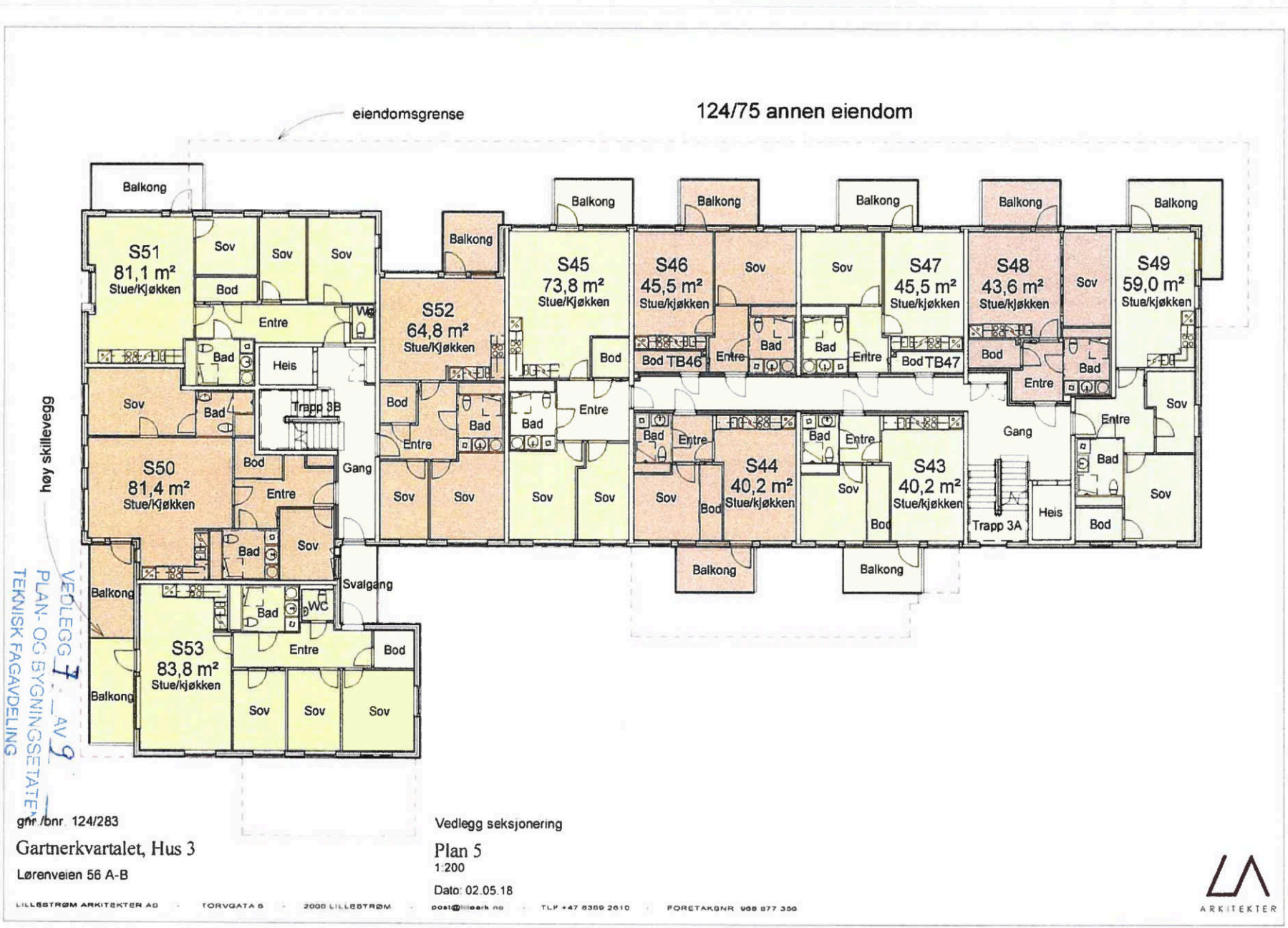

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



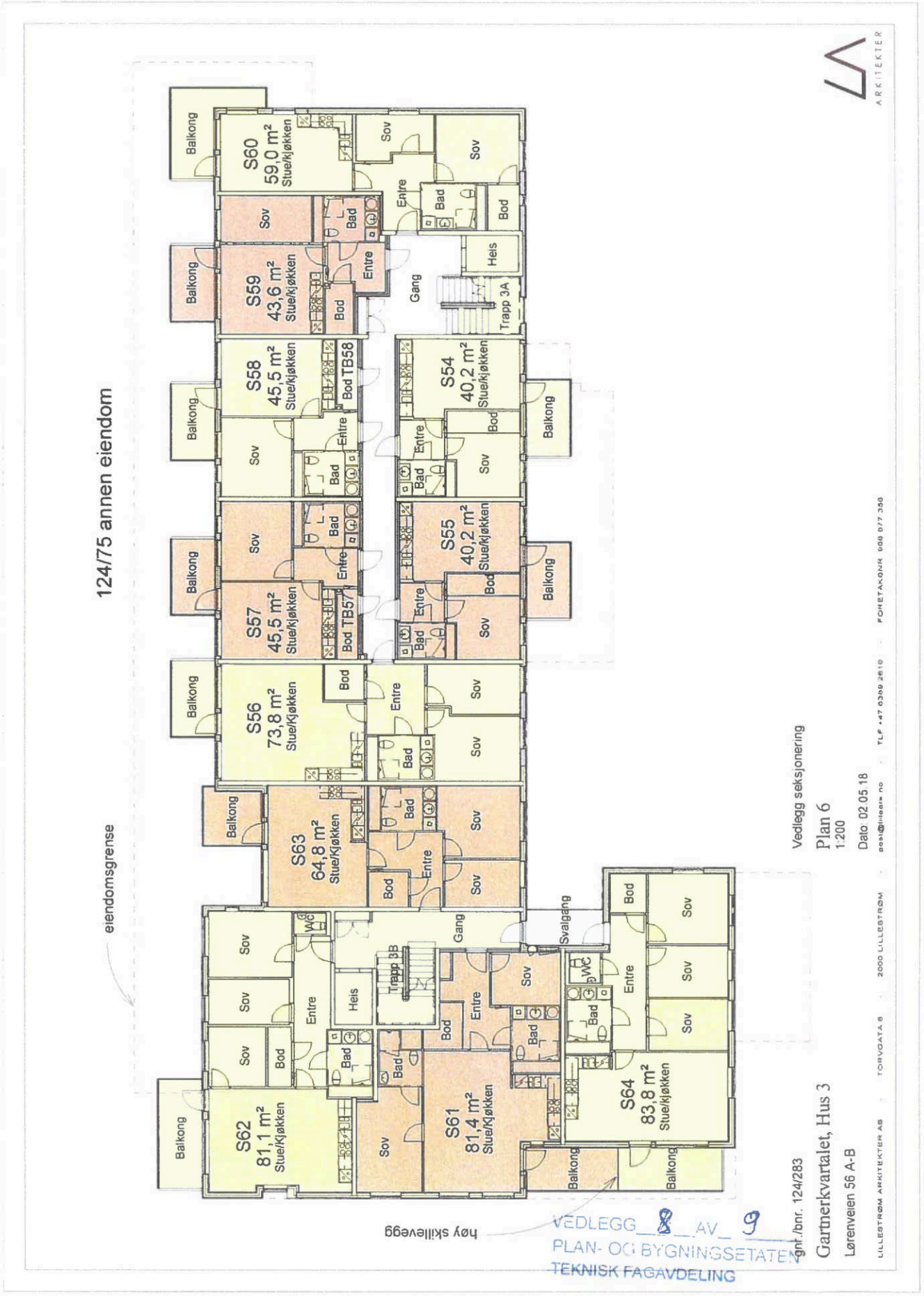

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



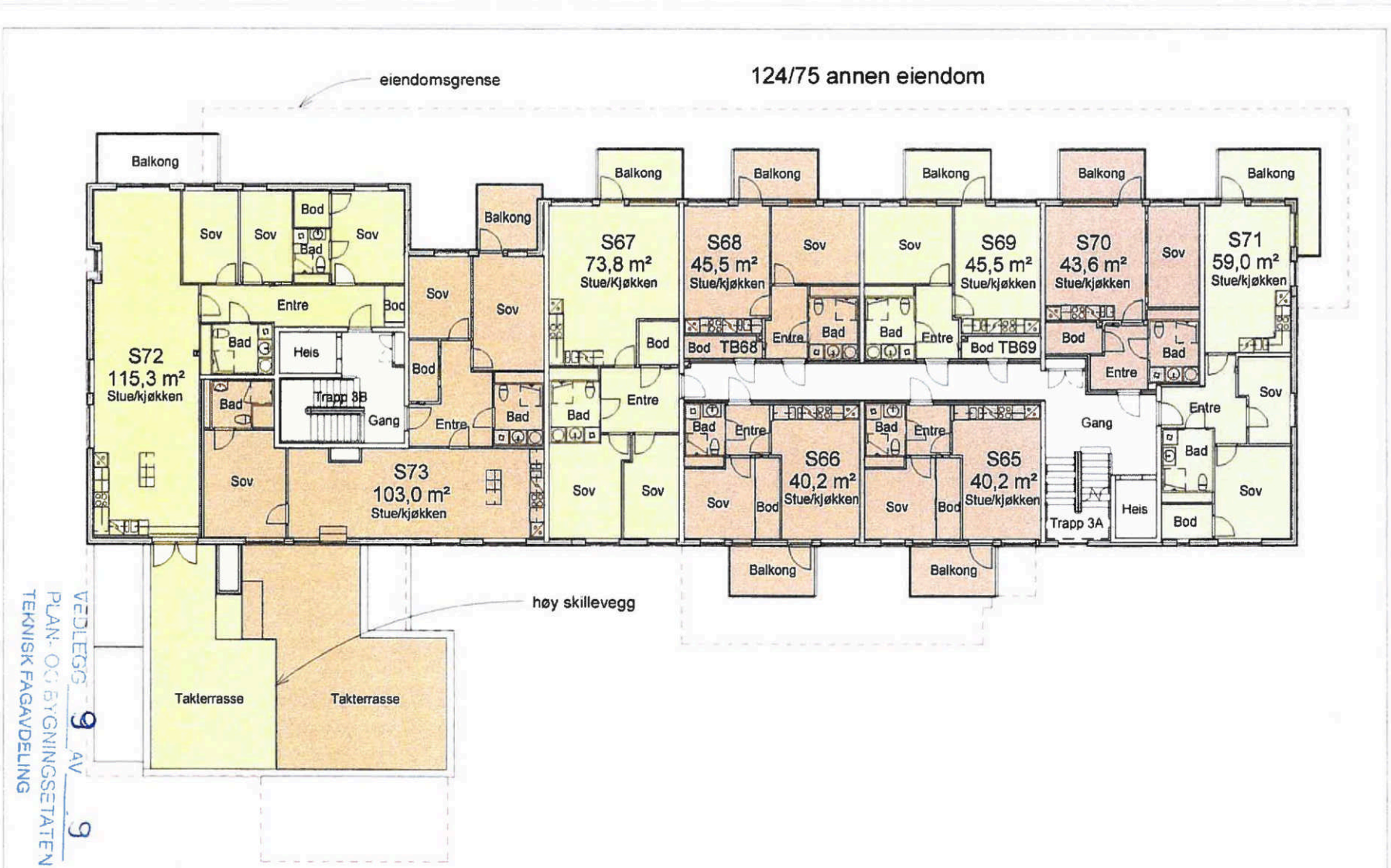

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28




VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/283

Gartnerkvartalet, Hus 3

Lørenveien 56 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 7

1:200

Dato: 02.05.18

LILLESTRØM ARKITEKTER AS · TORVGATA 6 · 2000 LILLESTRØM · post@lilleark.no · TLF +47 6380 2010 · FORETAKSNR 986 877 350

ARKITEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/862754/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:28

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044 Lorenveien 58 B
Vår referanse: 3782764/26674345
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 138

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 8624 | 105 | 29.6.1953 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/8624/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:54


Dagbokført 25 JUN 53 8624

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 54 Lørenskog
Gnr. 134, Bnr. 24/5 ~~gate—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 27/6 1953

Skjøteinnehaver. Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782771/26674380
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 132

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2960 | 105 | 16.2.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/2960/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:51


Bjarne F.Paulsen A/S, Møllergt. 8, Oslo 1.

# ERKLÆRING
12/1.71.

16 FEB. 1971
2960

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Lørenvangen 21 gnr. 124 bnr. 95 i Oslo.

~~XXXXXX~~ Matr. nr. .....

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~XXXXXX~~ og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Lørenvangen utvides til reguleringslinjen langs eiendommen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 15. februar 19 71

Bjarne F. Paulsen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15. febr. 19 71.

Avskriftens rik'ighet bekreftes!

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord. 22260/70.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782777/26674410
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 134

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 185527 | 200 | 4.3.2008 | JORDSKIFTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 40 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Doknr: 185527 Tinglyst: 04.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Akershus og Oslo jordskifterett

**Bedriftsnr. 874 721 972**

# Rettsbok

**Tinglysingsutdrag**

**Som ledd i sak 0200-2007-0016 Løren 2**
**i Oslo kommune**

Dette er et rettkjent utdrag av rettsbok som inneholder opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses som ledd i saken, jf. jordskifteloven § 24 tredje ledd siste alternativ.

I rettsmøte 21.01.2008 fattet jordskifteretten, med hjemmel i jordskifteloven § 17a tredje ledd jf. samme lov § 88, rettsfastsettende vedtak med slik

**slutning:**

1. Det fastsettes slike eiendomsgrenser for eiendommen gnr./bnr. 124/40 mot eiendommene 124/50, 124/74,124/95, 124/125, 124/197, samt mot Oslo kommunes umatrikulerte veggrunn under Lørenveien, som beskrevet i RE-bekreftelse i brev fra Oslo kommune til AS Selvaagbygg datert 11.09.07 med vedlegg.

Bestemmelser om grensebeskrivelse og kart
RE-bekreftelse i brev fra Oslo kommune til AS Selvaagbygg datert 11.09.07 med vedlegg er i datum "Oslo lokal". Gjeldende datum for Oslo kommune er EUREF89. Jordskifterettens tekniske personell har utarbeidet grensebeskrivelse og kart for de vedtatte grensene i EUREF89. Dette medfører ingen realitetsendring i forhold til RE-bekreftelsen – i praksis vil en rekonstruksjon etter koordinatverdiene i EUREF89 og etter verdiene i "Oslo lokal" gi eksakt samme resultat.

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom punktene. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 gon.

Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N.

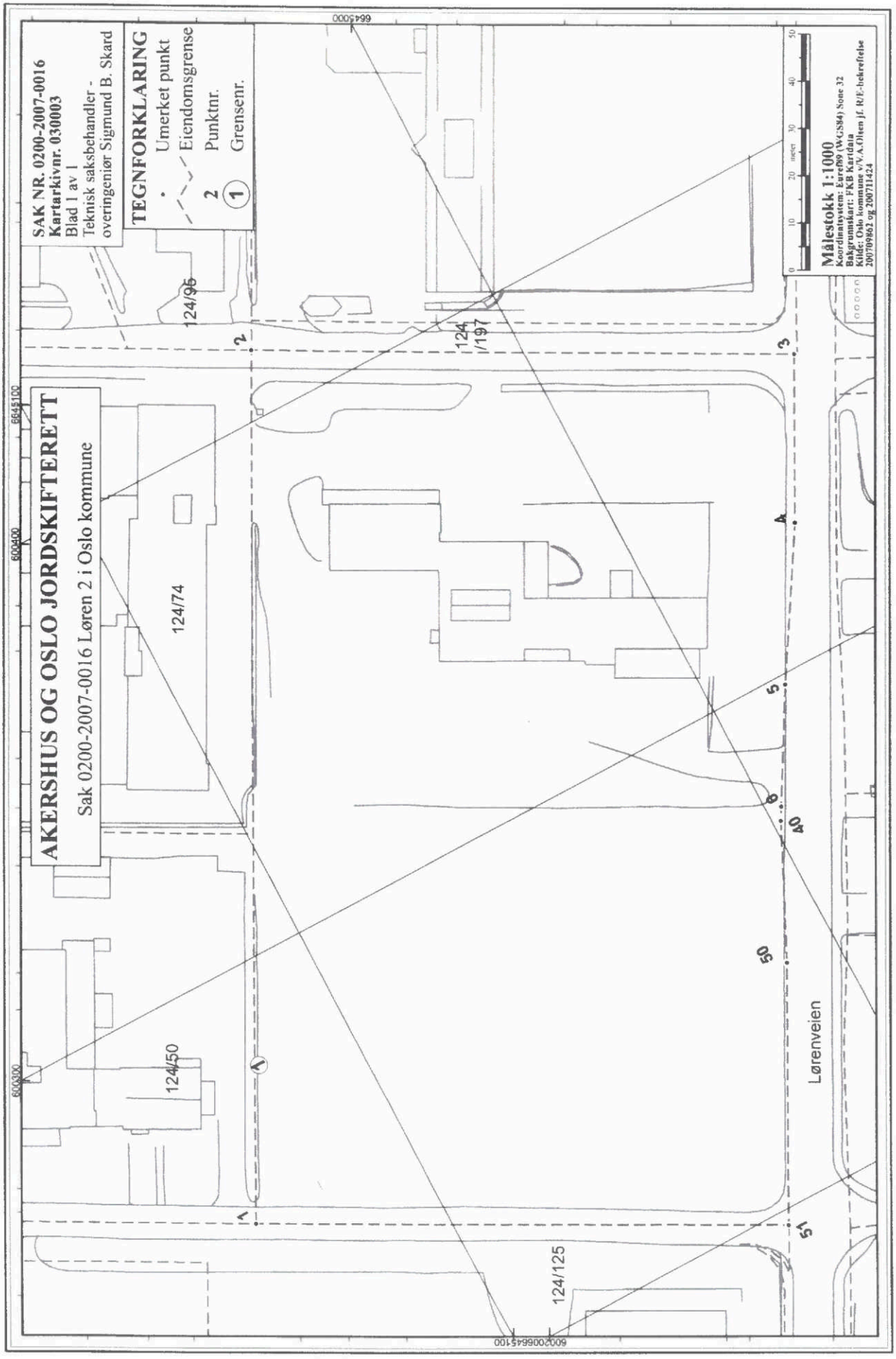
Grensenummer og grensepunktnummer er påført kart med kartnummer 030003 som følger som vedlegg til rettsboken. Kartet har ett blad i målestokk 1:1000.

Grense 1: Eiendomsgrense mellom 124/50, 124/74, 124/95, 124/125, 124/197 og Oslo kommunes umatrikulerte veggrunn under Lørenveien på venstre side og 124/40 på høyre side:

| Punkt nr. | Punkt-beskrivelse | Retn. (grader) | Lengde (meter) | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Umerket grensepunkt | | | 6645137.07 | 600250.21 |
| | | 130.9 | 184.59 | | |
| 2 | Umerket grensepunkt | | | 6645051.04 | 600413.53 |
| | | 231.4 | 115.58 | | |
| 3 | Umerket grensepunkt | | | 6644949.21 | 600358.85 |
| | | 330.7 | 35.74 | | |
| 4 | Umerket grensepunkt | | | 6644965.81 | 600327.19 |
| | | 335.0 | 34.40 | | |
| 5 | Umerket grensepunkt | | | 6644983.80 | 600297.87 |
| | | 333.3 | 25.90 | | |
| 6 | Umerket grensepunkt | | | 6644996.73 | 600275.43 |
| | | 333.3 | 3.02 | | |
| 40 | Umerket grensepunkt | | | 6644998.24 | 600272.81 |
| | | 328.5 | 30.00 | | |
| 50 | Umerket grensepunkt | | | 6645011.24 | 600245.77 |
| | | 331.0 | 55.39 | | |
| 51 | Umerket grensepunkt | | | 6645037.13 | 600196.80 |
| | | 31.2 | 113.31 | | |
| 1 | Umerket grensepunkt | | | 6645137.07 | 600250.21 |

Tinglysing
Så snart vedtaket er rettskraftig, sørger jordskifteretten for at utdrag av rettsboka med vedtaket, kart og grensebeskrivelse blir tinglyst på de respektive eiendommer, jf. jskl. § 24 tredje ledd siste alternativ.

Rett utskrift: Harald S. Haraldstad/s


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Sak 0200-2007-0016 Løren 2 i Oslo kommune
SAK NR. 0200-2007-0016
Kartarkivnr. 030003
Blad 1 av 1
Teknisk saksbehandler - overingeniør Sigmund B. Skard
TEGNFORKLARING
Umerket punkt
Eiendomsgrense
Punktnr.
Grensenr.
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem: Euref89 (WGS84) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kilde: Oslo kommune v/V.A.Olsen jf. R/E-bekreftelse 200709862 og 200711424
124/74
124/50
124/96
124/197
124/125
Lørenveien
6645000
6645100
600400
600300
6002006645100

AKERSHUS OG OSLO
**JORDSKIFTERETT**

JOURNAL 1723366
04 MARS 2008
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

| Saksnummer | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| 0200-2007-0016 | 172/2008 | 03.03.2008 |

## Tinglysing som ledd i jordskiftesak

Som ledd i sak 0200-2007-0016 Løren 2 i Oslo ble det i rettsmøte 21.01.2008 bestemt at utdrag av rettsbok av samme dato med vedtak om grenser med kart og grensebeskrivelse skulle tinglyses så snart vedtaket er rettskraftig, jf. jskl. § 24 tredje ledd siste alternativ.

Vedlagt følger tinglysingsutdrag av rettsboka og gjenpart i sak 0200-2007-0016 Løren 2 med kartvedlegg til tinglysing.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

**Oslo kommune**
**Gnr./bnr.: 124/40, 124/50, 124/74,124/95, 124/125 og 124/197**

## Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 874 721 972**

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

For jordskiftedommeren

Sigmund B. Skard

2 vedlegg

Postadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrom

Besøksadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrom

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782780/26674425
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 136

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 417747 | 200 | 8.2.2018 | BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING<br>BESTEMMELSE OM VANNLEDNING<br>BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 417747 Tinglyst: 08.02.2018
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201705711-5

# RETTIGHETSERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/75, 280, 281, 282, 283, 284**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 124 bnr. 280 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenveien over gnr. 124 bnr. 75 som vist i godkjent landskapsplan i byggesak 201515852.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 124 bnr. 280 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283 og gnr. 124 bnr. 284.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 124 bnr. 281 skal ha bruksrett til 44 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 282 skal ha bruksrett til 40 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 283 skal ha bruksrett til 40 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 284 skal ha bruksrett til 39 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 280.

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 124 bnr. 281 skal ha bruksrett til 72 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 280 og 28 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.
   Gnr. 124 bnr. 282 skal ha bruksrett til 60 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 280 og 28 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.
   Gnr. 124 bnr. 283 skal ha bruksrett til 62 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 280 og 28 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.
   Gnr. 124 bnr. 284 skal ha bruksrett til 100 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 280 og 21 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.

5. BODER:
   Gnr. 124 bnr. 281 skal ha bruksrett til 70 boder i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 282 skal ha bruksrett til 73 boder i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 283 skal ha bruksrett til 73 boder i gnr. 124 bnr. 280.
   Gnr. 124 bnr. 284 skal ha bruksrett til 62 boder i gnr. 124 bnr. 280.

6. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283 og gnr. 124 bnr. 284 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 124 bnr. 75, som vist i godkjent landskapsplan i byggesakene 201515852 og 201614945.

7. BALKONGER OVER NABOGRUNN:
   Gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283 og gnr. 124 bnr. 284 skal ha rett til å ha hengende balkonger over gnr. 124 bnr. 75.

8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 280, gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283 og gnr. 124 bnr. 284 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 75 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

   Gnr. 124 bnr. 280 og gnr. 124 bnr. 281 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Inger-Dyas 5/2-2018

Plan- og bygningsetaten

Side 2 av 2

Gnr. 124 bnr. 280 og gnr. 124 bnr. 282 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 124 bnr. 280 og gnr. 124 bnr. 283 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 124 bnr. 280 og gnr. 124 bnr. 284 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 124 bnr. 280, gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283 og gnr. 124 bnr. 284 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Lørenveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| **124** | **75, 280, 281, 282, 283, 284** |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend.
124/75, 280, 281, 282, 283, 284:

| Sted | Dato | Lørenvangen Utvikling AS<br>Hjemmelshaver | Org.nr.<br>9 siffer |
|---|---|---|---|
| Oslo | 21/6 2017 | | 940 531 721 * ~~936 946 348~~ |

* Rettet med samtykke fra Lokalstyret Veidekke Eiendom AS
4/7.2017 Audhild Kvitle

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Sign: Inger Dyrås 5/2-2018

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782772/26674385
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 144

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 18475 | 105 | 26.10.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/18475/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:57


Nettstasjon nr. 3778,
Lørenveien 54.

26 OKT. 1971

18475

## Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier av eiendommen gnr. 124, bnr. 75, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 27/9 - 71

LORILLEUX NORGE A/S

R. Skjerve Nielssen W. Mohn

pr.pr. LORILLEUX NORGE A/S

Knut Rambøl

Eier:

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 26/10 1971
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782766/26674355
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 146

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2774 | 105 | 23.2.1955 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2774/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:57


Viggo Friling, Sognsveien 155, Oslo.

# Erklæring.

23 FEB 1955 2774

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

8. mars 1954.

«Gn.-nr. 124, br.-nr. 95 parsell nr. 2 av bnr. 1.

Lörenvangen nr. 21.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Lörenvangen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 meter bred kjörebane og et 2 meter bredt fortau med kantstein.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

---

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

---

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 27/2 19 55

Viggo Friling

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 27/2 19 55

Viggo Friling

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782765/26674350
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 127

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 13734 | 105 | 17.10.1953 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dagbokført 17 JUNI 1953 13734

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Lørenvangen. gnr. 127. bnr. 76 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 14. 10 19. 53.

× Johannes Olsen
Skjøteinnehaver.

× Johannes Olsen.
Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782775/26674400
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 117

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 34915 | 105 | 11.6.1990 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>PANTSETTELSESERKLÆRING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dkn 34915/90

SKJØTE

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

GNR.124 BNR. 76 Lørenvangen 19 i Oslo

til Vaktmesterkompaniet A/S

for en kjøpesum

stor kr. 21.000.000,-
tjueenmillioner 00/100

Doknr 34915 Tinglyst 11 06 1990 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Tomten skal av kjøperen nyttes til oppførelse av hovedkontor med verksteder, mannskapsrom, garasjer m.m på minimum 6 000 gulv-m2 beregnet etter 3 meter normaletasjer og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OKs forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

   Er det foretatt en endring i strid med OKs forutsetninger for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

   I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledningsstolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OKs areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet for kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jf. §2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OKs regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens §46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Særvilkår:

Såfremt tomten tillates bebygget med mer enn 10.000 gulvkvadratmeter beregnet etter normaletasje = 3 meter, skal kjøpesummen oppreguleres med kr. 2.100,- pr. gulvkvadratmeter. Likevel skal oppregulering ikke finne sted hvis bygningsmyndighetenes tillatelse først forligger etter 31.12.1999.

Til sikkerhet for den nevnte økning av kjøpesummen har selgeren pant i eiendommen for med eventuelle bygninger begrenset oppad til kr. 5.000.000,-. Pantet gis prioritet etter kr. 21.000.000,-. Begrensningen gjelder kun panteretten og har ikke betydning for kjøperens eller eventuelle senere eieres betalingsplikt.

Oslo, den 21. mai 1990

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Åsbjørn Schei
direktør

DETTE TINGLYSINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
Oslo, den 22.5.90

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782767/26674360
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 116

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 9154 | 105 | 8.7.1955 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

8 JUL 1955 9154

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 21 Lörenvangen
G.nr. 124 B.nr. 95 ~~gate – vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 7.7. 1955.

..... Skjøteinnehaver.

..... Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782773/26674390
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 115

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 55648 | 105 | 9.9.1986 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/55648/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:40


Nettst.nr. 60 i Lørenveien 54

GBOKFØRT
03 SEP 86 055640
BYSKRIVEREN I OSLO

K O N T R A K T

mellom Lorilleux Norge A/S som eier av gnr. 124 bnr. 75 og gnr. 124 bnr. 77, nedenfor benevnt eier og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendommer.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning nr. 1-20032, datert 16.05.86. OL bekoster og eier stasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 30.juli 1986.

Eier:
LORILLEUX NORGE A/S
Boks 164 Økern - Oslo 5

Knut Rambøl

Halrald Skjerve Nielssen

Oslo Lysverker:

Knut Finstad
Knut Finstad
avdelingsingeniør

Per A.Løkke
Per A. Løkke
avdelingsingeniør

./.

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 3.september 1986.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782774/26674395
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 114

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 41734 | 105 | 23.6.1988 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

23.JUNI 88 041734

BYSKRIVEREN I OSLO

# ERKLÆRING

Vedrørende gnr.124 bnr.76 Lørenvangen 19.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.06.16 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Lørenvangen utvides til reguleringslinjen når kommunen forlanger det.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av [redacted]/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på [redacted]m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Oslo, den 23. juni 1988

Vaktmester Kompaniet A/S

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSEKSJONEN

Oslo, den 23/6 1988

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782768/26674365
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 119

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7952 | 105 | 2.7.1959 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/7952/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:42


# *Erklæring*

*vedrørende* 3 JUL 1959 7952

G.nr. 124, b.nr. 75.
Eiendom

Garasjebur.
Arbeidets art

59/642.
Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 30/5 1959 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 2/7 - 1959.

pr.pr. Lorilleux
ved Claus Johannsen

Skjøteinnehavers underskrift.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782770/26674375
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 121

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 8536 | 105 | 16.7.1959 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/8536/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:43


B 8536

17 JUL 1959

# Erklæring

vedrørende

G.nr. 124, b.nr. 75

Eiendom

Garasje for 3 biler — 59/643

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 4/7-59 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren *og* se *forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 16 JULI 1959

Lorilleux
ved Claus Johannsen

Byggherrens underskrift.

Lorilleux
ved Claus Johannsen

Skjøteinnehavers underskrift.

2000. 3-58. R. A.

7/3-58. Ek.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782769/26674370
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 109

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7953 | 105 | 2.7.1959 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# *Erklæring*

*vedrørende*

3 JUL 1959 7953

G.nr. 124, b.nr. 75.
Eiendom

Lagerskur.
Arbeidets art

59/542.
Bygn.kontr. j.nr.

30/5 1959

*Den* *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 2/7 - 1959.

pr.pr. Lorilleux
ved Claus Johannsen

Claus Johannsen
Skjøteinnehavers underskrift.

2000. 3-58. R. A.

7/3-58. Ek.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782779/26674420
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 108

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 432630 | 200 | 11.4.2019 | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT<br>BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>BESTEMMELSE OM PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 432630 Tinglyst: 11.04.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201808815-4

# RETTIGHETSERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/75, 281, 282, 283, 284, 293, 294, 295, 296**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 124 bnr. 293 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenvangen over gnr. 124 bnr. 75 som vist i godkjent landskapsplan i byggesak 201701893.

2. FELLESAREAL (UTOMHUSAREALER):
   Gnr. 124 bnr. 75 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 281, gnr. 124 bnr. 282, gnr. 124 bnr. 283, gnr. 124 bnr. 284, gnr. 124 bnr. 294, gnr. 124 bnr. 295 og gnr. 124 bnr. 296.

3. FELLESAREAL (ANLEGGSEIENDOM – PARKERINGSKJELLER M.M.):
   Gnr. 124 bnr. 293 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 294, gnr. 124 bnr. 295 og gnr. 124 bnr. 296.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 124 bnr. 294 skal ha bruksrett til 20 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 293.
   Gnr. 124 bnr. 295 skal ha bruksrett til 42 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 293.
   Gnr. 124 bnr. 296 skal ha bruksrett til 68 parkeringsplasser i gnr. 124 bnr. 293.

5. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 124 bnr. 294 skal ha bruksrett til 67 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 293 og 40 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.
   Gnr. 124 bnr. 295 skal ha bruksrett til 168 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 293 og 40 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.
   Gnr. 124 bnr. 296 skal ha bruksrett til 249 sykkelplasser i gnr. 124 bnr. 293 og 80 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 75.

6. BODER:
   Gnr. 124 bnr. 294 skal ha bruksrett til 46 boder i gnr. 124 bnr. 293.
   Gnr. 124 bnr. 295 skal ha bruksrett til 85 boder i gnr. 124 bnr. 293.
   Gnr. 124 bnr. 296 skal ha bruksrett til 135 boder i gnr. 124 bnr. 293.

7. BALKONGER OVER NABOGRUNN:
   Gnr. 124 bnr. 294, gnr. 124 bnr. 295 og gnr. 124 bnr. 296 skal ha rett til å ha hengende balkonger over gnr. 124 bnr. 75.

8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 293, gnr. 124 bnr. 294, gnr. 124 bnr. 295 og gnr. 124 bnr. 296 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 75 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

   Gnr. 124 bnr. 293 og gnr. 124 bnr. 294 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

   Gnr. 124 bnr. 293 og gnr. 124 bnr. 295 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

   Gnr. 124 bnr. 293 og gnr. 124 bnr. 296 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Plan- og bygningsetaten
Inger Dyås
13/3-2019

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 124 bnr. 293, gnr. 124 bnr. 294, gnr. 124 bnr. 295 og gnr. 124 bnr. 296 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Lørenveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| **124** | **75, 293, 294, 295, 296** |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend.
124/75, 293, 294,
295, 296:

| Sted | Dato | Lørenvangen Utvikling AS<br>Hjemmelshaver | Org.nr.<br>9 siffer |
|---|---|---|---|
| Oslo | 25.09.18 | Ellen T. Løkeis | |

Inger Dyrø 13/3-2019

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782776/26674405
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 100

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 23397 | 105 | 7.5.1992 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

DAGBOKFØRT

07 MAI 92 23397

BYSKRIVEREN I OSLO

# ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 124/0076 Lørenvangen 19
Journalnr....: 92/100222
Arbeidets art: NYBYGG PAVILJONG FOR VETERANTRAKTOR - ANNET

Byggherre : Vaktmester Kompaniet A/S, Postboks 288 Økern, 0511 OSLO

Den 30.04.92 har Direktør for plan- og bygningsetaten i henhold til paragraf 7i Plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet plan av 14.05.86, i anledning av at bygningen er plassert utenfor regulert byggegrense.

Dispensasjonen gis for en periode på 5 år.

Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erkæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7. mai 1992

Vaktmester Kompaniet A/S

Eier/fester

Doknr 23397 Tinglyst 07.05.1992 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251044
Vår referanse: 3782763/26674340
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 102

Dato
24.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2193 | 105 | 26.2.1952 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 124 | 75 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2193/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:32


2193/52

K o n s e s j o n
for
dansk statsborger Claus Johannsen for erverv av eiendomsrett til gnr. 124, bnr. 75 i Oslo, Aker distrikt.

-oOo-

Ved kongelig resolusjon av 11. januar 1952 er bestemt:

Dansk statsborger Claus Johannsen meddeles tillatelse til med hjemmel i § 19, jfr. § 20 i lov nr. 16 av 14. desember 1917 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom å erverve eiendomsrett til gnr. 124, bnr. 75 i Oslo, Aker distrikt.

Eiendommen må ikke uten departementets samtykke nyttes til annet enn tomt for fabrikk til fremstilling av alle slag trykkfarger og hva dermed står i forbindelse. For overtredelse av dette vilkår fastsettes em løpende mulkt, stor kr. 100.- pr. dag, likesom konsesjonen ved ny eller fortsatt overtredelse kan falle bort.

Konsesjonen tinglyses for konsesjonærens regning.

Industri-, håndverk- og skipsfartsdepartementet.
O s l o, den 29. januar 1952.

E. Slåtto.
e.f.

Gunnar Mo.

Foranstående konsesjonsvilkår vedtas:

O s l o, den 18/2 1952.
Claus Johannsen

Oslo

Utskriftsdato: 14.08.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.08.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-124/283/0/64** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Lørenveien 56B<br>0585 OSLO |
| Fakturamottaker: | Sendecki Michal Krzysztof<br>Sinsenveien 51f<br>0585 OSLO |
| Eiernavn: | Sendecki Michal Krzysztof |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsskatt | NOK 2 486,00 |
| Totalt | NOK 2 486,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 2 486,00 |
| **Totale avgifter** | **2 486,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
15.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 124 Bnr 283 Fnr 0 Snr 64

**Eiendommens adresse:**

Lørenveien 56B, 0585 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 2 056 524 |
| Som sekundærbolig: | kr 8 226 097 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Lørenveien 56B

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Løren skole (1-7 kl.)<br>716 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>694 elever, 51 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Kuben videregående skole | 18 min |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lørenvangen<br>Linje FB3, 23, 24 | 6 min<br>0.4 km |
| Løren T<br>Linje 4 | 8 min<br>0.6 km |
| Sinsenterrassen<br>Linje 17 | 17 min<br>1.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 23 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å...<br>80 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Gregers barnehage | 3 min |
| Espira Gartnerløkka barnehage (1-5...<br>120 barn | 5 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Løren | 2 min |
| Meny Løren | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Løren Torg | 5 min |
| Apotek 1 Løren Torg | 5 min |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Refstad. Roseveien ballplass. | 9 min |
| Frydenberg skole | 9 min |
| STERK treningssenter | 5 min |
| EVO Løren | 7 min |

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

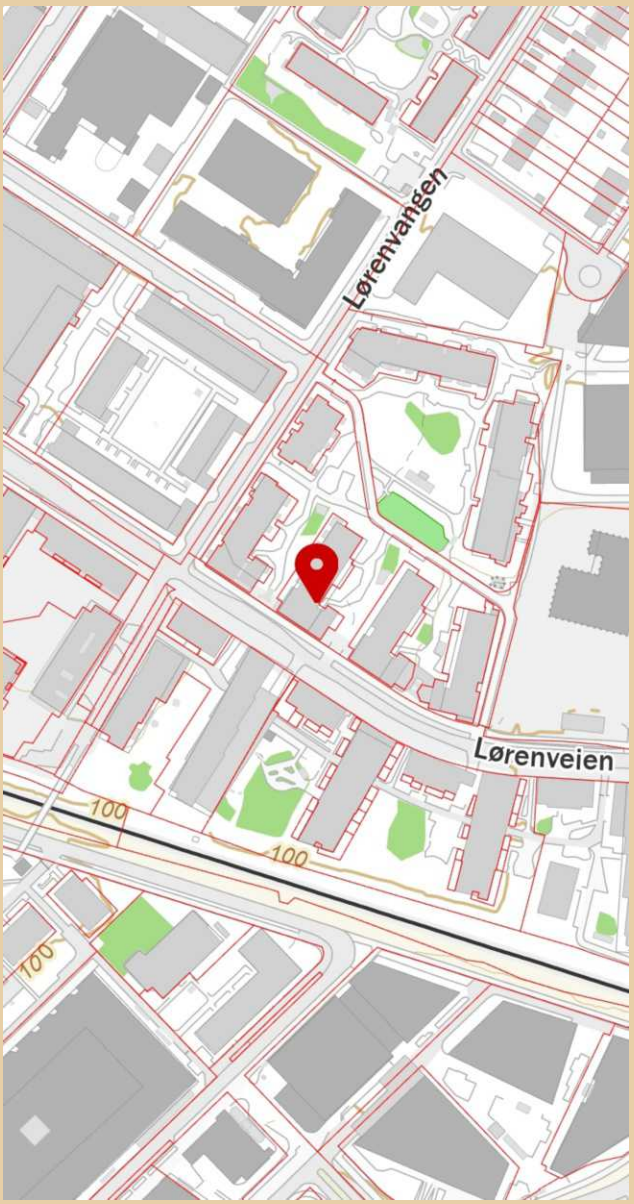
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss




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

# Lørenveien 56B

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Løren skole (1-7 kl.)<br>716 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>694 elever, 51 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Kuben videregående skole | 18 min |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Økern Portal | 4 min |
| Peter Møllers Vei | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lørenvangen<br>Linje FB3, 23, 24 | 6 min<br>0.4 km |
| Løren T<br>Linje 4 | 8 min<br>0.6 km |
| Sinsenterrassen<br>Linje 17 | 17 min<br>1.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 23 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4 km |

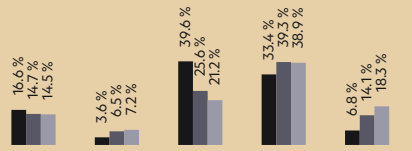
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år...<br>80 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Gregers barnehage | 3 min |
| Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 ...<br>120 barn | 5 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Løren | 2 min |
| Meny Løren | 5 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Løren | 10 668 | 5 413 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 66/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Refstad. Roseveien ballplass. | 9 min |
| Frydenberg skole | 9 min |
| STERK treningssenter | 5 min |
| EVO Løren | 7 min |

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

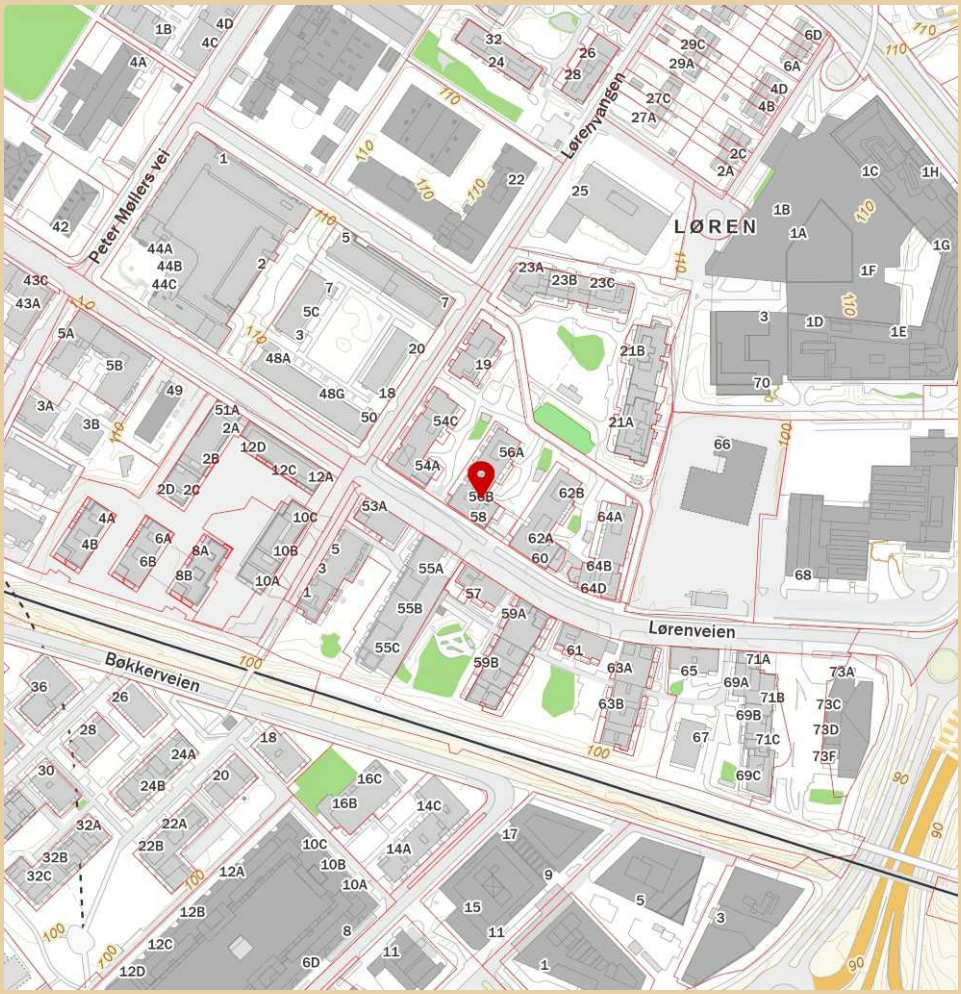
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

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




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

# Lørenveien 56B

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Løren skole (1-7 kl.)<br>716 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>694 elever, 51 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Kuben videregående skole | 18 min |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lørenvangen<br>Linje FB3, 23, 24 | 6 min<br>0.4 km |
| Løren T<br>Linje 4 | 8 min<br>0.6 km |
| Sinsenterrassen<br>Linje 17 | 17 min<br>1.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 23 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å...<br>80 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Gregers barnehage | 3 min |
| Espira Gartnerløkka barnehage (1-5...<br>120 barn | 5 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Løren | 2 min |
| Meny Løren | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Løren Torg | 5 min |
| Apotek 1 Løren Torg | 5 min |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Refstad. Roseveien ballplass. | 9 min |
| Frydenberg skole | 9 min |
| STERK treningssenter | 5 min |
| EVO Løren | 7 min |

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

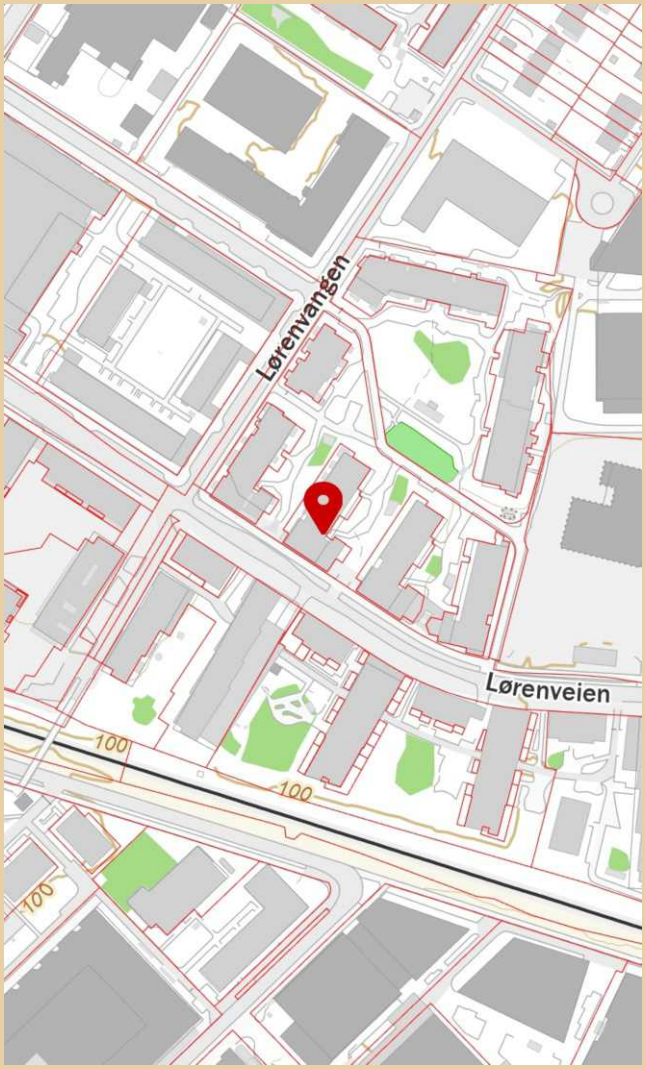
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Lørenveien 56B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 283, Snr. 64, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251044


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé AS

**Saksbehandler:** Lene Brekken

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 980 29 744

**E-post:** lene.brekken@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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.

Før 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

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

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.

---