PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LØRENVEIEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lørenveien 34, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 514, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 20.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2190 **Referansenummer:** DS3691

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

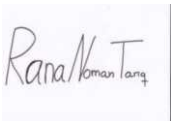
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen har en god planløsning, og går over to plan.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:
• Fasadearbeid i sameiet. Vask samt maling
• Brann og sikkerhets-kontroll 23.09.2025

2024:
• Bytte av vinduer i 2. etasje (3 stk. hos oss)

2023:
• Bygd et "innebygd" garderobeskap i hovedsoverommet via Garderobemannen

2022:
• Byttet gulv i hele 2. etasje. Samt kjøkken og entre
• Slipt gulv i stue og spisestue
• Malt alle overflater, både i 1. og 2. etasje
• Byttet ut noen hyller og satt på ny veggplate på kjøkken
• Byttet lister
Arbeidet ble utført at FS Bygg AS.
• El-tilsyn av Elvia AS. Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

2020:
• Installert sprinkelanlegg i garasjen, brannsikret balkonger og svalgang i 2020. Utført av Øst VVS AS.
• Loftsetasjen ble bygget ut uten byggemelding av tidligere beboere i de fire seksjonene i 2 etg. Det er nå godkjent og sprinkelanlegg ble installert i 2020. Ferdigattest for godkjenning utstedt av PBE foreligger. Ble godkjent av PBE i 2020.

2019:
• Installert vanntåkeanlegg i seksjons nr. 5-8. Pumpe og sentral er installert i eget rom i kjeller. I tillegg til sprinkler i seksjons nr.5 -8 er det sprinkler i svalgang, balkonger og trappeoppgang til gjeldene seksjoner. Det er også sprinkler i kjeller som er for egenbeskyttelse av vanntåkeanlegget. Det er også utført brannhemmende tiltak i svalgang og under balkonger
• Byttet frostsikret utekran og hovedvannstoppekran m/manometer

2016:
• Gjennomført rens av avløpsanlegg. Arbeidet ble utført av Power

2015:
• Lagt parkett i stue og spisestue
• Taklamper i garasjen ble byttet

2013:
• Kjøkken oppgradering med ny innredning fra HTH

2012:
• Bad ble pusset opp. På veggene har badet flislignende våtromsplater og gulvet er flislagt med varmekabler. Utført av Rørleggersentralen AS. Alt ble revet ned og bygd opp igjen. Dusj ble flyttet og hjelpesluk lagt inn. Liten utvidelse. I henhold til tidligere salgsprospekt (2015) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. I henhold til tidligere salgsprospekt (2015)
• Utført noen utbedringer av utvendig tak.

2009:
• Det ble foretatt utvendig maling av hele huset. Arbeidet ble utført av Bygg og Partner AS." •

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper og svalgang i tre. Vinduer, takvinduer, balkongdør og entredør med isolerglass. Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue m/spisestue som er orientert mot øst/sydøst.

INNVENDIG Gå til side

Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel. Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og våtromsplater. Takflatene består av malt strie. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger i kobber og plast, samt avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereder med kapasitet på 117 liter er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Ventilasjon gjennom takvinduer med integrerte ventiler, samt ytterveggsventil i stue m/spisestue. Elektrisk anlegg består av automatsikringer, med sikringsskap plassert i entré. Oppvarming skjer via elektrisk panelovn i stue, varmefolie i gang og varmekabler i bad. Boligen er utstyrt med lovpålagt røykvarsler, brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet Lørenveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 195 609. Sameiet

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og består av 8 seksjoner. Tomten er på 1251,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 83-514. Fellesarealene er blant annet opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning og trær.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

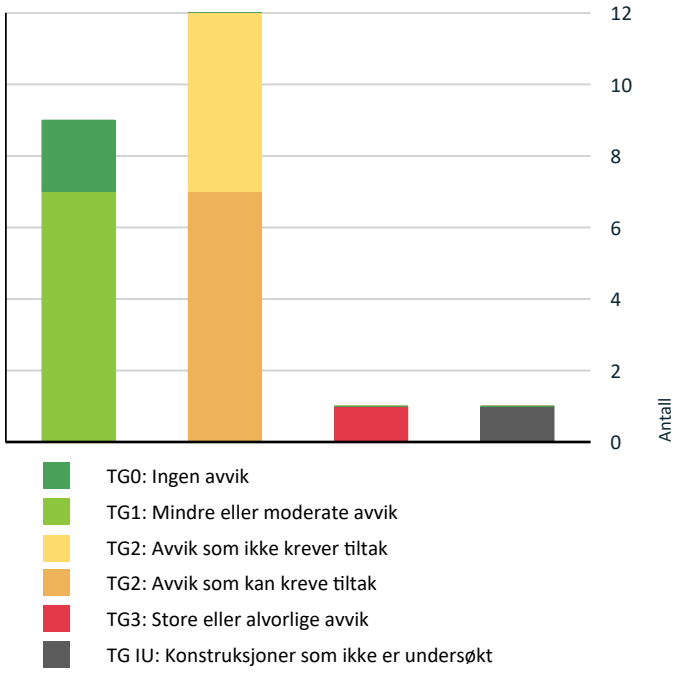
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det minste rommet på loftet er angitt som kontor på de byggemeldte tegningene, til tross for at det i dag benyttes som soverom.
Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

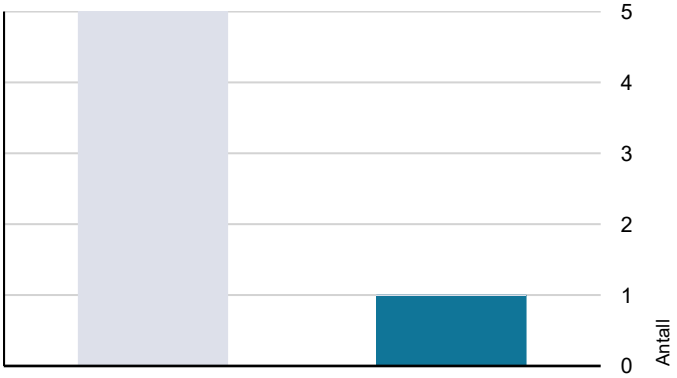
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater på innvendige gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Takvinduer

Takvinduer med isolerglass som ble skiftet i 2024.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer, balkongdør og entredør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Baderomsvindu fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet med unntak av baderomsvindu. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister. Baderomsvindu med svelling på omramming og fuktskjolder, ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene fra byggeperioden og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue m/spisestue Balkongen er orientert mot øst/sydøst.
Merknad: Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater på vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Overflater på innvendige gulv

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje, og med enkelte sår. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG IU Pipe og ildsted

Det er registrert pipe i boligen. Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen, og at dette må avklares med før en eventuell installasjon utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp med bruksslitasje, enkelte sår og med knirk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør med svelling på nedre del. Soveromsdør i det minste rommet subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdør med behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og våtromsplater. Takflatene består av malt strie. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet ble sist renovert i 2012 og fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og våtromsplater. Takflatene består av malt strie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsvindu med svelling på omramming og med fuktskjolder, ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindusvedlikehold må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Utenfor dusj: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det er registrert sprekk i en gulvflis ved dusjveggen, lokalisert på den siden som ikke utsettes for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av bom og utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er rehabilitert etter at kravene til "uavhengig kontroll " kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet. Innhent bildedokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vasken har synlig krakelering. Det er registrert svelling på nedre del av platen som skiller servanten fra trådkurvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

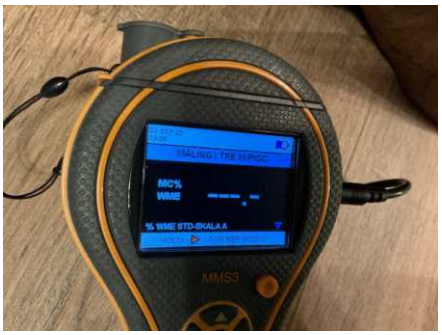
Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entre uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt.

Tilstandsrapport

Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte fronter har friksjon mot hverandre ved bruk. Det er ikke lagt gulv under kjøkkeninnredningen. Del av sokkellisten under oppvaskmaskinen er skiftet ut i senere tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes justering av kjøkkenfronter for å sikre korrekt funksjon. Montering av komfyrvakt anbefales.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er koblet til byggets avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.



Vanntilførsel for badet er ført til vannfordelerskap avsatt i entré. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Takvinduer med ventiler. Ventil på yttervegg i stue m/spisestue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 117 l fra 2012 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Oppvarming skjer via elektrisk panelovn i stue, varmefolie i gang og varmekabler i bad.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?
   Ja Avsluttet tilsynssak fra 2022.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

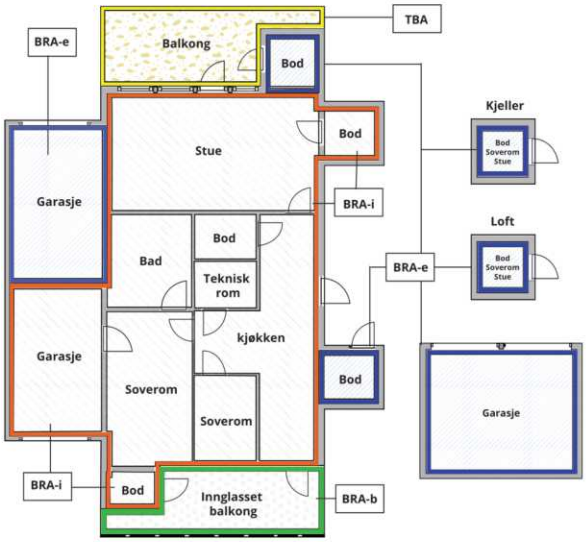
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		7	33
2. etasje	64			64	8		64
Kjeller		5		5			5
SUM	**90**	**5**			**8**	**7**	**102**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2		
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue m/spisestue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 33 kvm, og med en takhøyde som varierer fra ca. 1,1 - 2,2 M.
Takhøyden i andre etasje varierer fra ca. 2,27 - 2,39 M.

Fellesareal:
Bod i kjeller på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det minste rommet på loftet er angitt som kontor på de byggemeldte tegningene, til tross for at det i dag benyttes som soverom.
Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

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: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det anbefales å montere stigetrinn på yttertaket for å etablere en trygg og hensiktsmessig rømningsvei fra øvre etasje.

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)
Leilighet	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Tharsika Sivapalan	Kunde
	Kajan Kirubananthan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	514		8	1251.7 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Lørenveien 34

Hjemmelshaver
Kirubananthan Kajan, Sivapalan Tharsika

Kommentar
Sameiet Lørenveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 195 609. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og består av 8 seksjoner. Tomten er på 1251,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 83-514.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lørenveien 34	115 / 808	Oslo og Omegn Boligforvaltning. Tlf. 22 12 23 40	985195609

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Løren i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t - bane i nærheten. Gangavstand til Løren torg med alle sine forretninger, cafeer, restauranter, servicetilbud m.m. Kort avstand til Carl Berners plass med alle bymessige servicetilbud, Grünerløkka yrende kafe- og uteliv, Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken, Botanisk Hage og Ola Naar.

Adkomstvei

Via fellesarealer/privat.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Lørenveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 195 609. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og består av 8 seksjoner. Tomten er på 1251,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 83-514. Fellesarealene er blant annet opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper og svalgang i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 24.09.2025.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

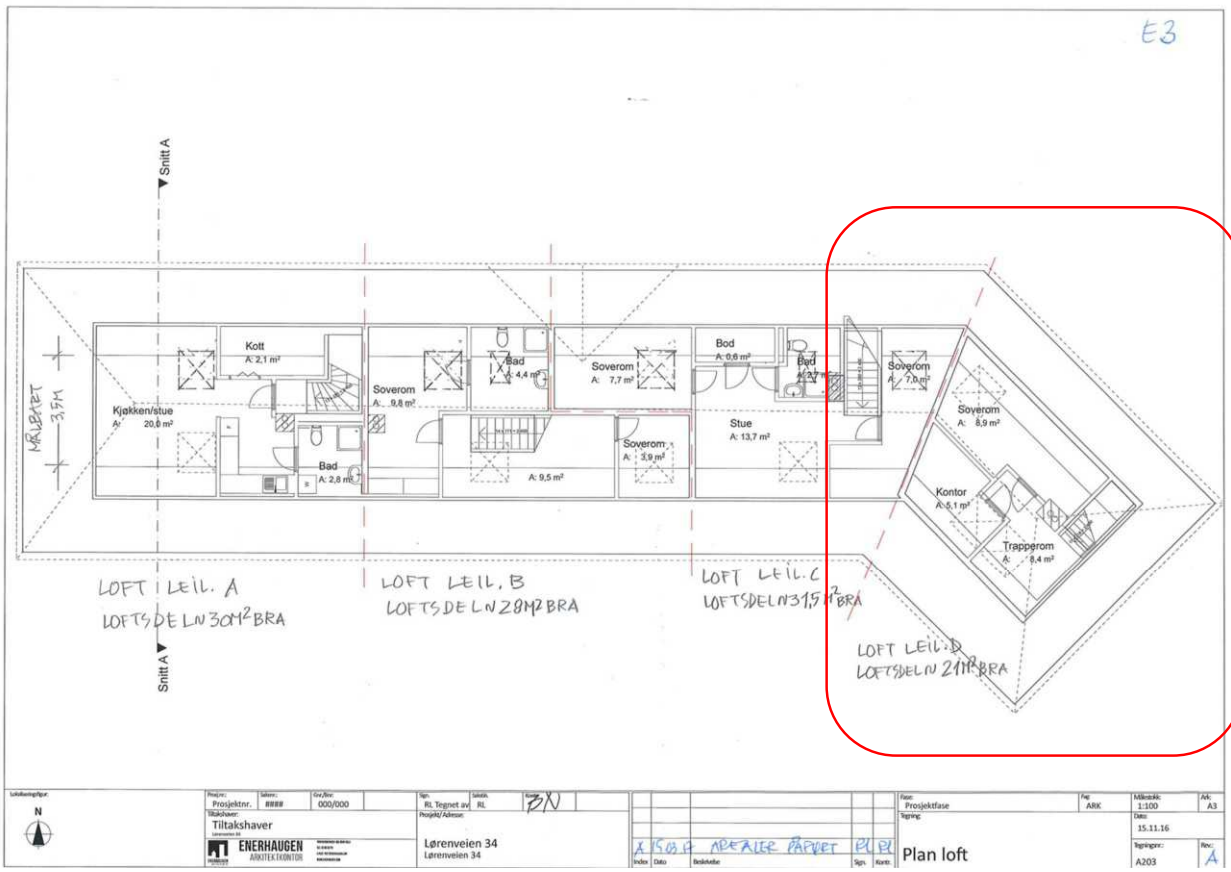
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DS3691

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

E3



N

Prosjektnr. #### | Gnr./Bnr. 000/000 | Sign. RL Tegnet av | Initials. RL | Kontr. BN

Tiltakshaver: Tiltakshaver

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Prosjekt/Adresse: Lørenveien 34

Lørenveien 34

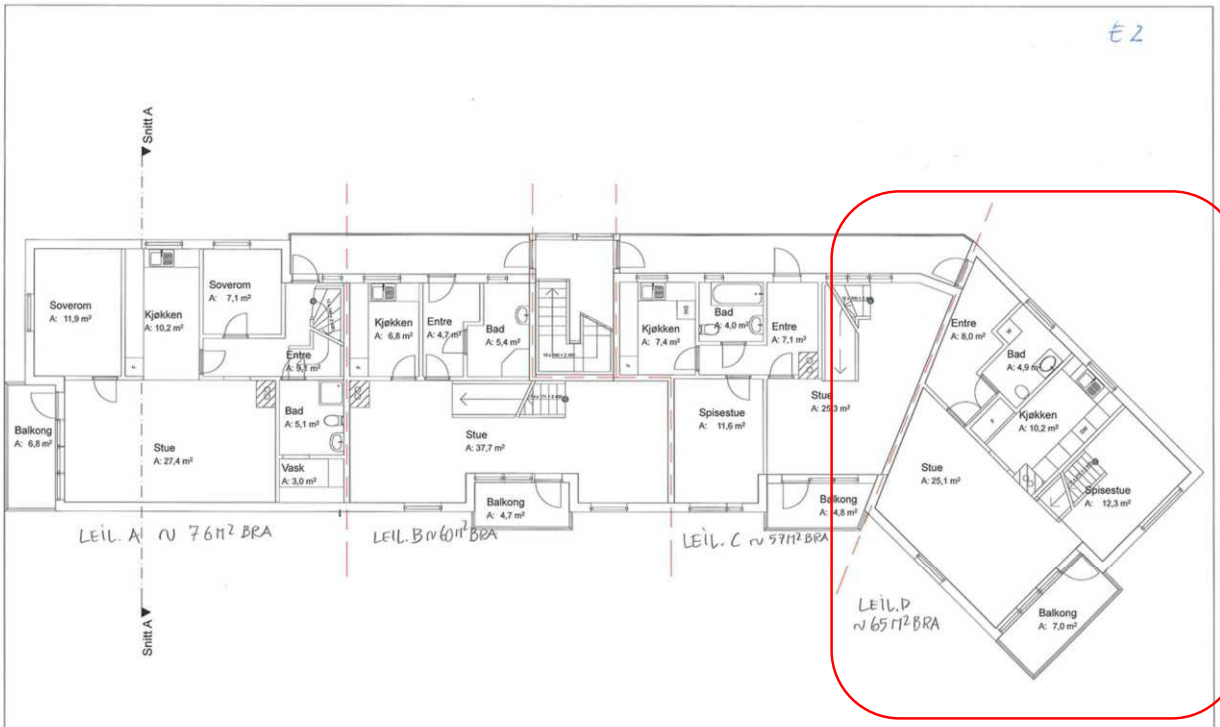
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	15.12.16	ARBEIDER PÅGÅR	RL	RL

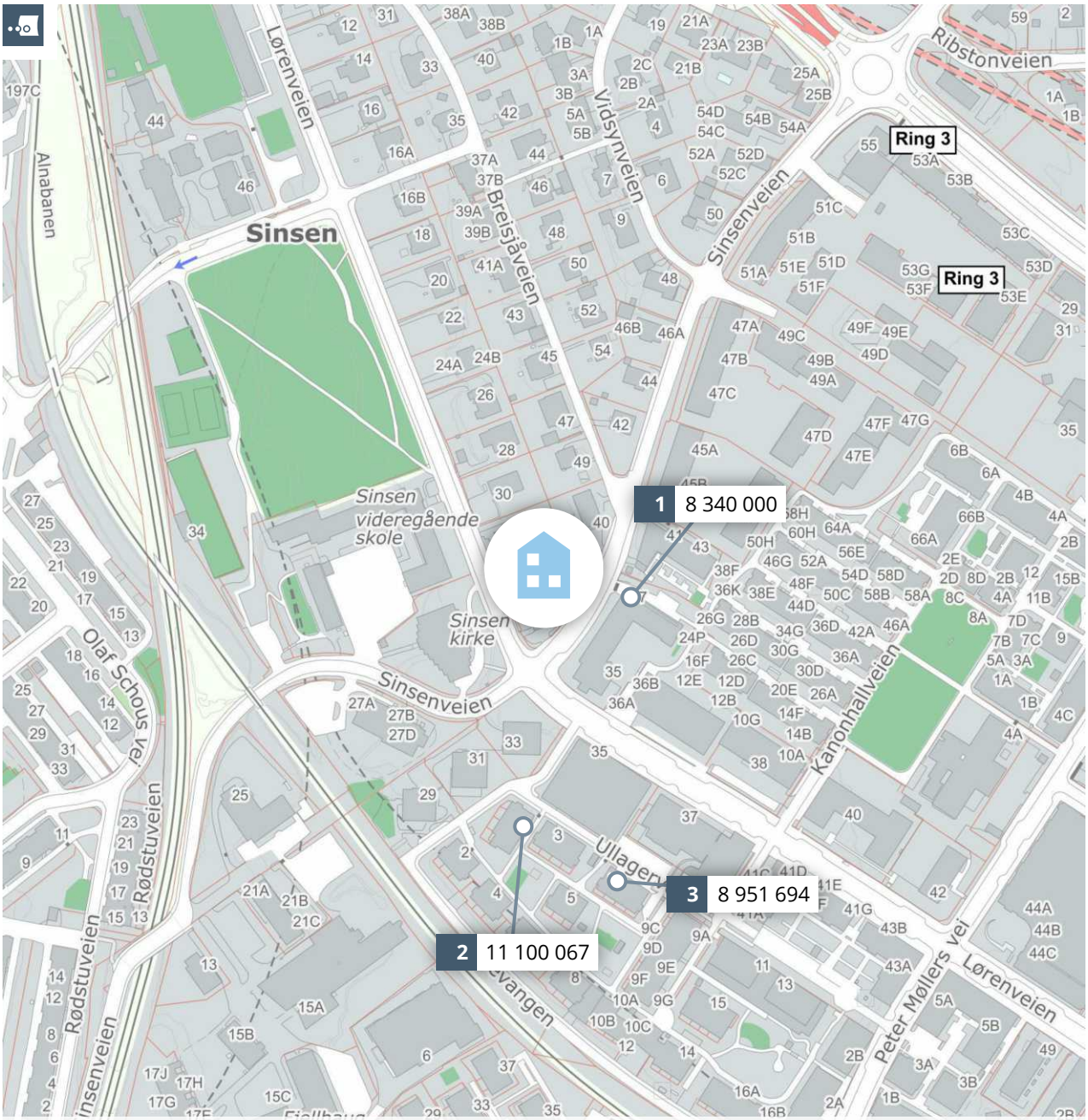
Fase: Prosjektfase | Fag: ARK | Målestokk: 1:100 | Ark: A3

Tegning: Plan loft

Dato: 15.11.16

Tegningsnr.: A203 | Rev.: A


E 2
Snitt A
Soverom
A: 11,9 m²
Kjøkken
A: 10,2 m²
Soverom
A: 7,1 m²
Entre
A: 5,3 m²
Balkong
A: 6,8 m²
Stue
A: 27,4 m²
Bad
A: 5,1 m²
Vask
A: 3,0 m²
LEIL. A ca 76M² BRA
Kjøkken
A: 6,8 m²
Entre
A: 4,7 m²
Bad
A: 5,4 m²
Stue
A: 37,7 m²
Balkong
A: 4,7 m²
LEIL. B ca 60M² BRA
Kjøkken
A: 7,4 m²
Bad
A: 4,0 m²
Entre
A: 7,1 m²
Spisestue
A: 11,6 m²
Stue
A: 25,3 m²
Balkong
A: 4,8 m²
LEIL. C ca 57M² BRA
Entre
A: 8,0 m²
Bad
A: 4,9 m²
Kjøkken
A: 10,2 m²
Stue
A: 25,1 m²
Spisestue
A: 12,3 m²
Balkong
A: 7,0 m²
LEIL. D
ca 65 M² BRA
Snitt A
N
Prosjektnr.
####
000/000
RL Tegnet av
RL
DN
Tiltakshaver
Tiltakshaver
ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR
Prosjekt/Adresse:
Lørenveien 34
Lørenveien 34
A 18.10.16 Arealer satt på
18.10.16 Retting av eksisterende situasjon
AM RL
Fase: Prosjektfase
Tegning:
Plan 2. etg.
Fag: ARK
Målestokk: 1:100
A3
Dato: 15.11.16
Tegningsnr: A202
Rev: A



Meglers verdivurdering

LØRENVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 26.09.2025

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: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenveien 34, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 83 BNR 514 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE SINSEN

Verdivurdert til

7 190 000

139 848	7 329 848	81 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	- m²	- m²	97 m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	5 455
Formue	3 428
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sinsenveien 37 84 m² 2004 4. etg 3 sov	06.12.2024	7 780 000	**8 340 000**	0	8 340 000	**99 286**
2 Ullagerveien 1 116 m² 2013 4. etg 3 sov	24.06.2025	11 200 000	**11 100 000**	67	11 100 067	**95 690**
3 Ullagerveien 7 88 m² 2015 3. etg 3 sov	23.01.2025	8 400 000	**8 950 000**	1 694	8 951 694	**101 724**

Lys og gjennomført leilighet over to plan med solrik balkong, garasjeplass, moderne standard og IN-ordning

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
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2022	04.07.2022	31.10.2022	6 200 000	6 500 000	0	6 500 000	
04.05.2015	12.05.2015	06.07.2015	3 800 000	3 800 000	0	3 800 000	
16.10.2009	05.11.2009	15.01.2010	2 990 000	2 910 000	-	2 910 000	
06.08.2002	30.09.2002	13.11.2002	1 790 000	1 750 000	-	1 750 000	
25.09.1996		25.09.1996	-	900 000	-	900 000	
22.02.1994		22.02.1994	-	200 000	-	200 000	3
26.08.1991		26.08.1991	-	450 000	-	450 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 585 OSLO nå

50
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 570 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i 585 OSLO siste 3 mnd

77
leiligheter solgt

7.2M
6 993 000 Salgspris i snitt
6 883 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 298 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
104 801 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
81 444 Lørenveien 34 Totalpris 7 330 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251284

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kajan Kirubananthan	Tharsika Sivapalan

Gateadresse
Lørenveien 34

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: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94354206

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

Beskrivelse: Sprekk på en flis utenfor dusj

Document reference: 38251284

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2012. På veggene har badet flislignende våtromsplater og gulvet er flislagt med varmekabler. Alt ble revet ned og bygd opp igjen. Dusj ble flyttet og hjelpesluk lagt inn. Liten utvidelse. I henhold til tidligere salgsprospekt (2015). Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. I henhold til tidligere salgsprospekt (2015).
Arbeid utført av	Rørleggersentralen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i 2012 i forbindelse med badrenoveringen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i 2012 i forbindelse med badrenoveringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennomført rens av avløpsanlegg. Arbeidet ble utført av Power i 2016-
Arbeid utført av	Power

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

Beskrivelse	Fikk melding av nabo om at det var lekkasje i garasjen ved mye nedbør, en gang ila de 3 årene. Ved egen observasjon var det litt drypp fra taket.

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

Beskrivelse	Leiligheten er ikke proporsjonal og loftet et utbygd, men vi har absolutt ikke lagt merke til merkbare sprekker eller skjevheter i den forbindelser. På bad er det som nevnt en sprekk på en flis utenfor dusj.

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

Beskrivelse	Ikke observert under vårt boopphold, men blitt nevnt i tidligere salgsoppgave.

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

Svar	Nei

Document reference: 38251284

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn av Elvia AS. Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. - Installert sprinkelanlegg i garasjen, brannsikret balkonger og svalgang i 2020. Utført av Øst VVS AS. - Loftsetasjen ble bygget ut uten byggemelding av tidligere beboere i de fire seksjonene i 2 etg. Det er nå godkjent og sprinkelanlegg ble installert i 2020. Ferdigattest for godkjenning utstedt av PBE foreligger. Ble godkjent av PBE i 2020. - i 2019: Installert vanntåkeanlegg i seksjons nr. 5-8. Pumpe og sentral er installert i eget rom i kjeller. I tillegg til sprinkler i seksjons nr.5-8 er det sprinkler i svalgang, balkonger og trappeoppgang til gjeldene seksjoner. Det er også sprinkler i kjeller som er for egenbeskyttelse av vanntåkeanlegget. Det er også utført brannhemmende tiltak i svalgang og under balkonger. - Byttet frostsikret utekran og hovedvannstoppekran m/manometer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av velux takvinduer med tilhørende foringer og lister Montering av velux gardiner på alle velux vinduene i leiligheten. Bytte av rekkverket på de fleste balkongene på hele huset Bygging av platting på inngangspartidelen med tilhørende trapp opp til 1. plan Utbedring av div. kledning utv. på boligen Byttet 1 stk bæresøyle ved inngangsparti i 1. etg. Alt det over er utført av Viken. Alfa maler vasket og malte fasaden.

Arbeid utført av: Viken Montasje og Alfa maler

Filer

skann_jonasrin_2024-10-09-09-15-26.pdf Lørenveien34.pdf

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

Beskrivelse: Loftsetasjen ble bygget ut uten byggemelding av tidligere beboere i de fire seksjonene i 2 etg. Det er nå godkjent og sprinkelanlegg ble installert i 2020. Ferdigattest for godkjenning utstedt av PBE foreligger. Ble godkjent av PBE i 2020.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i 2020 etter installasjon av sprinkelanlegget.

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

Document reference: 38251284

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

Beskrivelse

Felleskostnader økte med 1 685,96kr fra og med oktober i forbindelse med arbeidene rundt fasader og tak. Totalkostnaden på felleskostnadene ble slik: 5242kr. Det er mulig å betale ned hele eller deler av egenandelen av det lånet som seksjonen fikk bevilget for fasadearbeidene. Da blir felleskostnaden redusert ihht. nedbetalingen.

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: 38251284

Tilleggskommentar

Arbeidene vi foretok i leiligheten under vårt boopphold er følgende: 2023: - Bygd et "innebygd" garderobeskap i hovedsoverommet via Garderobemannen. 2022: - Byttet gulv i hele 2. etasje. Samt kjøkken og entre. - Slipt gulv i stue og spisestue. - Malt alle overflater, både i 1. og 2. etasje. - Byttet ut noen hyller og satt på ny veggplate på kjøkken. - Byttet lister Arbeidet ble utført at FS Bygg AS.

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: 38251284

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kajan Kirubananthan	b5b4753fca0c550674276 2ec8f847c72643b5a26	24.09.2025 13:41:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tharsika Sivapalan	20cb063810ed5269e734 76a6b31d0fb0b762a380	24.09.2025 13:55:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251284

→ 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

Vår dato.:	**Vår ref.:**
16. september 2025	366/8/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251520	**38251284**

Panorama Eiendomsmegling AS
Kongsveien 104A
1177 OSLO

E-post: jenny.alise.fredriksen@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 97 53 35 40

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Lørenveien 34**
SEKSJONSNUMMER:	**8**
EIER(E):	**Sivapalan Tharsika**
	Kirubananthan Kajan

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Boligopplysninger:

Sameiet Lørenveien 34		**Vår ref.:**	366/8	**Fødselsdato eier:**	16.04.1991
Lørenveien 34		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.03.1992
0585 OSLO		**Eiere:**	Sivapalan Tharsika, Kirubananthan Kajan		
Organisasjonsnr:	985 195 609	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 775**

Felleskostnader:	Felleskostnader, flatt fordelt iht vedtekter § 3	2 176
	Felleskostnader, iht. sameiebrøken	1 599

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 455**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	774
	Felleskostnader, flatt fordelt iht vedtekter § 3	2 176
	Renter og avdrag	906
	Felleskostnader, iht. sameiebrøken	1 599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	139 848	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	982 584,69	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369661233, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 16.09.2025: 982 585

Andel av saldo: 139 848

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 1 151,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Lauvland

Adresse: Lørenveien 34

Postnr/-sted: 0585 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 184
Annen formue:	3 428	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 83/514 - seksjon:8

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Sameiet Lørenveien 34	**Vår ref.:**	366/8	**Fødselsdato eier:**	16.04.1991
Lørenveien 34	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.03.1992
0585 OSLO	**Eiere:**	Sivapalan Tharsika, Kirubananthan Kajan		

Organisasjonsnr: 985 195 609

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82866968

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1988	Første innflytting:	27.08.1991	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	366-006		

Fasiliteter:

GENERLL INFORMASJON
Byggeår 1988.
Eiendommen Lørenveien 34 med gnr. 83 og bnr. 514 (L34) ble i sin tid skilt ut fra naboeiendommen Sinsenveien 38 med gnr. 83 og bnr. 112 (S38). I forbindelse med utskillelsen fikk S38 tinglyst en erklæring på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på L34. Erklæringen innebærer at gnr. 83, bnr. 112 (S38) skal ha følgende rettigheter på gnr. 83, bnr. 514 (L34):
•rett til bruk av felles kjøreadkomst fra Lørenveien over L34 og frem til eksisterende garasje på S38
•rett til bruk av 3 biloppstillingsplasser (2 for forretning og 1 for bolig) på L34
•rett til bruk av felles uteoppholdsarealer (hagen) på L34

PARKERING
Sameiet har 8 parkeringsplasser i garasje i tillegg til noen plasser utendørs.

NØKLER OG SKILT
Styret har ekstra garasjeportåpnere som kan utleveres ved tap eller feil.
Nøkler til inngangsdør og postkasseskilt ordnes av seksjonseier selv.

LÅN
Sameiet har ikke lån.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Lørenveien 34 har avtale med telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Lørenveien 34 har ikke egen vaktmester. Ved nødstilfeller kan styreleder (Jonas Ringnes) treffes på 99558042.
Oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, strøing, søppelplukking og vask av trappeoppgang går på rundgang mellom seksjonene hver uke.
Er det oppgaver beboeren ikke selv klarer å løse bes de ta kontakt med styret, så skal vi finne en løsning.

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Sameiet Lørenveien 34	**Vår ref.:**	366/8	**Fødselsdato eier:**	16.04.1991
Lørenveien 34	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.03.1992
0585 OSLO	**Eiere:**	Sivapalan Tharsika, Kirubananthan Kajan		

Organisasjonsnr: 985 195 609

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det følger av vedtektene § 4 at «Snr 5 -8 har vedlikeholds- og utskiftningsplikten (1/4 hver) for sprinkleranlegget inkludert pumpestasjonen. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til disse installasjonene dekkes av seksjon 5-8 med ¼ hver. Leverandørens FDV-dokumentasjon og alle forskriftskrav skal følges." Seksjonseier har gitt tilslutning til bestemmelsen.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØRENVEIEN 34

Vedtatt i årsmøte
den 28. april 1998
Revidert i årsmøtet den 11. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er sameiet Lørenveien 34 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.10.1988.

Sameiet omfatter eiendommen Lørenveien 34 med Gnr 83, Bnr 514 i Oslo kommune. Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 18.10.1988.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med mindre unntakene i § 23 (2) kommer til anvendelse.

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, ordensregler og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne slik: Bygningsmessige påkostninger og vedlikehold, samt assuranse, eiendomsskatt og kommunale avgifter fordelesmellom seksjonseierne etter sameiebrøken.. Alle andre driftsutgifter, så som forretningsførsel, snøbrøyting, gårdslys o.l. fordeles likt mellom seksjonseierne.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. 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 seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Snr 5 – 8 har vedlikeholds- og utskiftningsplikten (1/4 hver) for sprinkleranlegget inkludert pumpestasjonen. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til disse installasjonene dekkes av seksjon 5-8 med ¼ hver. Leverandørens FDV-dokumentasjon og alle forskriftskrav skal følges.

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 MISLIGHOLD

§ 5.1 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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

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

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

§ 6.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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.

§ 7.2 Ordinært årsmøte

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.

§ 7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 7.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 7.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 7.8 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet.

§ 7.9 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

§ 7.12 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§8. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Lørenveien 34

Disse husordensregler er vedtatt 2. mars 2015 av årsmøtet i Sameiet Lørenveien 34.

1) Husordensreglenes hensikt og bakgrunn
Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet Lørenveien 34. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

2) Overholdelse av husordensregler
Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

3) Brudd på husordensreglene
Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

4) Låsing av inngangsdører og porter
Alle felles inngangsdører og porter skal til en hver tid være lukket/låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

5) Innvendige fellesarealer
Garasjeanlegget
Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Korridorer/svalgang utenfor leilighetene
Barnevogn, sykler og lignende utstyr må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller passasje for de øvrige beboerne.

Nødutgang skal holdes åpen.

6) Utvendige fellesarealer
Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Ref. punkt 1.

7) Røyking
Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

8) Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

9) Generelt om støy / lydnivå
Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

10) Støyende arbeider
Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 lørdager.

11) Grilling
Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt på balkongene/terrassene. Grilling med kullgrill er ikke tillatt på disse områdene, men kan benyttes dersom det tas behørige forholdsregler i hagen.

12) Parkering
Parkering finner sted på egen plass i garasjeanlegget. Sameiet disponerer også plasser utenfor garasjen som primært bør benyttes til besøkende. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga. adgangskontroll til garasjeanlegget.

14) Fasader
Markiser og solskjerming kan settes opp etter søknad til styret. Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

15) Avfallshåndtering
Avfall skal sorteres i respektive containere. Oslo kommune har innført kildesortering, og styret henstiller til å kildesortere.

16) Renhold
Vask og generelt vedlikehold (snørydding, kosting, plenklipp og lignende) utføres av seksjonseierne på omgang etter liste som er oppført ved postkassene.

17) Endring av husordensreglene
Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med alminnelig flertall.

Sameiet Lørenveien 34

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 08.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til jonasringnes@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lørenveien 34 torsdag 08.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MWQ3ZTA3NDMtMzhhNS00NTFlLTg0MzMtNmQzYzcwMjAxMjhh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 395 071 924 936 2
Passord: s439eY64

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Lørenveien 34

Torsdag 08.05.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lørenveien 34

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 14 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Sameiets økonomi

Styret orienterer om Sameiets økonomiske situasjon.

Ettersom vedlikeholdet på eiendommen var dyrere enn antatt kan det hende at Sameiets likviditet går under anbefalte forsvarlige nivåer. For å bøte på dette kan det hende at det blir aktuelt med en ekstraordinær kapitalinnkreving i løpet av 2024

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av særfordelt lån med Individuell innbetalingsmulighet

Styret foreslår at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet. Ordningen koster kr. 12500,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank. Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7210,-. Ordningen trer i kraft etter at låneopptaket er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Vedlagt:

Informasjonsskriv om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet

Forslag til vedtak: Det etableres særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet på lån med nummer 1636 96 61233.

5.2 Avtaledokumenter i forbindelse med ekspropriasjon

Sameiet har mottatt varsel fra kommunen om at de har behov for å ekspropriere en del av vår tomt. Det er da gitt et pristilbud på kr 10 000 for totalt 6kvm av vår tomt. Sameiet har mottatt to avtaler i anledning dette. Avtale om erverv av grunn godtar beløpet og tillater oppstart av arbeidene. Avtale om forhåndstiltredelse godkjenner ikke beløpet, men tillater likevel oppstart av arbeidene.

Årsmøtet må ta stilling til hvorviodt man godkjenner beløpet og/eller tillater oppstart av arbeidene, slik at styret evebntuelt har fullmakt til å signere avtalen.

Begge avtalene er vedlagt her.

Forslag til vedtak: Avtalen om forhåndstiltredelse aksepteres

ELLER

Avtalen om erverv av grunn aksepteres

ELLER

Begge avtalene forkastes og ekspropriasjonen bestrides

Styrets innstilling: Styret ønsker å signere avtalen om forhåndstiltredelse, da de håper å kunne forhandle en bedre pris for arealet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jonas Skara Ringnes (stiller IKKE til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kenneth Johnsen og Fredrik Lauvland

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sivapalan Tharsika

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 30.04.2025

Styret i Sameiet Lørenveien 34

Styreleder, Jonas Skara Ringnes
Styremedlem, Fredrik Lauvland
Styremedlem, Kenneth Johnsen
Varamedlem, Sivapalan Tharsika

Årsmelding 2024 for Sameiet Lørenveien 34

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Jonas Skara Ringnes
Styremedlem, Fredrik Lauvland
Styremedlem, Kenneth Johnsen
Varamedlem, Sivapalan Tharsika

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på jonasringnes@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenveien 34

Sameiet Lørenveien 34 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985195609. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 8 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Lørenveien 34 har ikke egen vaktmester. Oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, strøing, søppelplukking og vask av trappeoppgang går på rundgang mellom seksjonene hver uke. Men ved tilfeller kan styreleder (Jonas Ringnes) treffes på 99558042 og jonasringnes@hotmail.com.

Er det oppgaver beboeren ikke selv klarer å løse bes de ta kontakt med styret, så skal vi finne en løsning.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Lørenveien 34 har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og tv.

produktavtalen Frihet S har 24 måneders avtaleperiode.

utbyggingsavtalen (installasjon av fiber) har 60 måneders avtaleperiode.

telenor vil erstatte coax med fiber og estimert leveranse er 14.08.25, nåværende avtale med Telia vil løpe fram til da.

Nøkler, skilt

Styret har ekstra garasjeportåpnere og nødnøkkel til garasjeport som kan utleveres ved

tap eller feil.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

sameiet har installert vanntåkeanlegg som dekker leilighetene 5-8 samt svalganger og balkonger i annen etasje. Det er krav til kvartalvis testing av pumpesystemet og årlig kontroll av hele anlegget. dyser skal ikke dekkes til og det skal ikke henges gjenstander etter rørene.

sameiet har avtale med "vanntåke as" om kontroll av testing og kontroll av anlegget.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Lørenveien 34, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Lørenveien 34 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82866968.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:

samtlige takvinduer er blitt skiftet.

utskiftning og etterstramming av kledningsbord.

utskifting av gelender på svalganger, terrasser og balkonger og råtten stolpe.

oppføring av trapp i treverk og platting.

2023:

Det ble ikke utført større vedlikeholdsoppgaver.

2022:

Det ble ikke utført større vedlikeholdsoppgaver.

2021:

Treglede AS ble engasjert for å beskjære trær langs Sinsenveien og tujaer ved innkjørsel

fra Lørenveien.

Obs! fakturaen havnet under fanen drift/service elektro da en del av kostnaden var fra- og

tilkobling av strøm i forbindelse med beskjæring av trær.

2020

2019

2018

2017

2016

2015

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 0 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

30.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Lørenveien 34

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2025

¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	343 752	343 752	343 756	343 756
Sum		343 752	343 752	343 756	343 756
Sum		343 752	343 752	343 756	343 756
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	47 518	47 390	47 000	49 000
Lŋnn og honorar	3, 4	15 974	0	0	0
Vedlikehold	5	667 835	17 941	65 000	75 000
Eksterne tjenester	6	2 820	1 230	0	0
Kabel-tv og bredb³ nd		62 056	59 156	60 000	64 000
Forsikring		40 224	37 495	40 000	43 000
Kommunale avgifter		83 865	70 504	90 000	96 000
Brensel og strŋm		23 477	25 837	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	7	8 114	12 918	14 000	14 000
Sum		951 884	272 471	341 000	366 000
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		-608 132	71 281	2 756	-22 244
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-608 132	71 281	2 756	-22 244
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	21 959	16 209	0	0
Rentekostnad	9	874	0	0	0
Andre finansposter	10	-3 512	-3 350	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		24 598	19 559	0	0
¡ rsresultat	11	-583 534	90 840	2 756	-22 244
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	11	-583 534	90 840	2 756	-22 244

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	107 710	102 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		73 804	435 917
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r		121 746	117 593
Sum omlŋpsmidler		303 260	655 790
SUM EIENDELER		303 260	655 790

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		610 954	520 114
¡ rets resultat	11	-583 534	90 840
Sum egenkapital		27 420	610 954
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		257 403	40 416
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 974	0
Annen kortsiktig gjeld		2 463	4 420
Sum kortsiktig gjeld		275 841	44 836
Sum gjeld		275 841	44 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 260	655 790

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Lørenveien 34

Sted:_____, dato:_____

Jonas Skara Ringnes Styreleder	Fredrik Lauvland Styremedlem	Kenneth Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	343 752	343 752	343 756	343 756
Sum	343 752	343 752	343 756	343 756

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	6 250	4 500	5 000
Forretningsfŋrerhonorar	37 602	37 044	38 500	39 000
Annen regnskapsfŋrsel	5 041	4 096	4 000	5 000
Sum	47 518	47 390	47 000	49 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	14 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 974	0	0	0
Sum	15 974	0	0	0

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	667 835	17 941	65 000	75 000
Sum	667 835	17 941	65 000	75 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	2 820	1 230	0	0
Sum	2 820	1 230	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktŋy og redskaper	0	1 398	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	448	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 620	4 291	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 364	2 429	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	2 462	10 000	10 000
Sum	8 114	12 918	14 000	14 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	21 959	16 209	0	0
Sum	21 959	16 209	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	874	0	0	0
Sum	874	0	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-3 512	-3 350	0	0
Sum	-3 512	-3 350	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	610 954	520 114
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-583 534	90 840
B. ¡ rets endring i disponible midler	-1 167 068	181 680
C. Disponible midler 31.12	27 420	610 954

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	44 040	40 224
1749 Forskuddsbetalte kostnader	63 670	62 056
Sum	107 710	102 280

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lørenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lørenveien 34

Styreleder	Jonas Skara Ringnes (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Kenneth Johnsen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Fredrik Lauvland (sign.)	29.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Lørenveien 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Lørenveien 34** sitt årsregnskap som viser et **underrskudd** på **NOK 583 534.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

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

Document ID: 7a01da48-5967-48b7-893c-44276ca08138

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 7a01da48-5967-48b7-893c-44276ca08138

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 7a01da48-5967-48b7-893c-44276ca08138

FAKTA OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET I SAMEIE

Når vedlikehold i gården skal utføres eller balkonger bygges, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av sameiets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra seksjonseierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil seksjonseiere oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til sameiets lån.

Når et eierseksjonssameie tar opp lån, får ikke banken sikkerhet for lånet, da det ikke kan etableres pant med sikkerhet i eiendommen. Rentebetingelsene til sameiet blir således dårligere enn det seksjonseier klarer å oppnå som privatperson hos sin egen bankforbindelse. Seksjonseier kan, i motsetning til banken, pantsette egen seksjon.

Dersom låneopptak blir valgt som sameiets valgte finansieringsmetode, er det ofte at seksjonseiere med tilgjengelige midler ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Sameiets styre kan inngå avtale med forretningsfører for å administrere ordningen med at det gis innbetalingsmulighet for seksjonseiere på sameiets lån. (Lånet blir å anse som særfordelt så fort en seksjonseier har innbetalt sin andel fellesgjeld helt eller delvis.)

Det opereres typisk med to årlige terminforfall som skal samsvare med nedbetalingsplanen, med frister for innbetaling 10. mars og 10. september. Felleskostnadene (renter og avdrag) vil nedjusteres etter at innbetalingen er registrert i banken ved neste låneforfall.

Positive sider ved IN-ordningen

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få.
2. Eieren betaler mindre i renter og avdrag hver måned.
3. Det kan være at man får bedre rente på et personlig lån enn det laget har.
4. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye.

Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en seksjonseier skulle få bruk for pengene. Da må seksjonseier søke annen privat finansiering.

Sameiet har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte seksjon. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2020 er på ca 100 000,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte seksjon overholder sitt ansvar.

Den enkelte seksjonseier som innfrir sin andel fellesgjeld, er likevel ikke fritatt for ansvar i forhold til långiver, og kan ved mislighold av lånet bli holdt proratarisk ansvarlig for lånets restsaldo inklusiv forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader iht. låneavtalen helt frem til lånet er innfridd i sin helhet. Dette vil kun bli aktuelt i et tilfelle hvor gjelden til seksjonen overstiger legalpantet nevnt ovenfor.

Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

Sameiet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og sameiet kan heller ikke binde renten på lånet.

Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

Kostnader
Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000 inkl. mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 7 000 inkl. mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres sameiet.

I tillegg belastes hver innbetaling med et gebyr på kr 2 700,-. Dette faktureres seksjonseieren etter innbetaling.

AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.: 958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo	
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo	

heretter betegnet som Erverver

og

Navn:	Sameiet Lørenveien 34	Org.nr.: 985 195 609
Postadr.:	Postboks 4301 Nydalen 0402 Oslo	

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som et toveis kjørefelt for bil med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt. For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommen gnr./bnr. 83/514 i Oslo kommune, som vist med gul og rosa farge i vedlagte grunnervervskart W08 (jf. punkt 16).

Eiendommen er gitt takst nr. 8. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør til sammen ca. 95 m^2, hvorav 89 m^2 er eksisterende veigrunn.

Arealene er regulert til offentlig fortau, sykkelanlegg og kjørevei i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022.

3. VEDERLAG

Som vederlag for arealet betaler Erverver kr 10 000, skriver kronertitusen.

4. OMKOSTNINGER

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

5. OPPGJØR

Vederlaget (se punkt 3) forfaller til betaling 30 dager etter at avtalen er signert av alle parter. Vederlaget overføres til Grunneiers bankkonto, se punkt 16.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

6. OPPMÅLINGSFORRETNING

Erverver besørger nødvendig oppmåling og fradeling i forbindelse med denne avtalen, og bærer samtlige kostnader knyttet til dette.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

7. OVERTAKELSE

Overtakelse for arealet settes til samme dag som avtalen er signert av begge parter.

8. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

9. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkelloven § 24 4. ledd.

10. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

10.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

10.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

11. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

12. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

a) Avståelse
Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen.
Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

b) Vederlaget dekker
Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

c) Flytting av innretninger
Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

d) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold framgår av plantegningene eller er angitt under punkt 13. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller atkomstveier er Erverver uvedkommende.

13. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

14. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

15. VEDLEGG

a) Grunnervervskart W08 av 12.07.2024

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2025

Som Erverver: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2025

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Bankkontonummer

AVTALE OM FORHÅNDSTILTREDELSE

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.:	958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo		
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo		

heretter betegnet som Tiltakshaver

og

Navn:	Sameiet Lørenveien 34	Org.nr.:	985 195 609
Postadr.:	Postboks 4301 Nydalen 0402 Oslo		

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som en toveiskjørt gate med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt.
For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

2. AREALET

Tiltakshaver gis herved rett til å ta permanent i bruk del av gnr./bnr.83/514 i Oslo kommune, som vist med gul og rosa farge i vedlagt grunnervervskart W08 (jf. punkt 13). Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør til sammen ca. 95 m^2, hvorav 89 m^2 er eksisterende veigrunn.

3. VEDERLAG

Hvis det ikke oppnås enighet om vederlag og endelig avtale om erverv av grunn er det enighet om at vederlaget skal fastsettes ved rettslig skjønn som tiltakshaver begjærer i henhold til skjønnsprosesslovens § 4 (avtaleskjønn).

Skjønnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Grunneierens utgifter til nødvendig teknisk og juridisk bistand dekkes av tiltakshaver, jamfør skjønnsprosessloven § 54.

4. RENTE

Tiltakshaver betaler renter av vederlaget fra tiltredelse, se punkt 7, og til oppgjør finner sted i samsvar med bestemmelsene i § 10 i *lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom* (ekspropriasjonserstatningslova). Hvis det ikke inngås minnelig avtale om vederlaget, fastsettes renten av skjønnsretten.

5. BEVISSIKRING

Tiltakshaver sørger for nødvendig bevissikring i form av registrering og fotografering av de arealer som erverves før anleggsarbeidet tar til, så langt dette er nødvendig av hensyn til verdsettelsen i en eventuell skjønnssak. Dette innebærer blant annet registrering av beplantning, innretninger og annet innenfor anleggsområdet.

6. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/TILTAKSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Tiltakshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Tiltakshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

7. TILTREDELSE

Tiltakshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.

8. VARSLING OM OPPSTART AV ARBEID

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

9. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

10. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

11. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

12. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av denne avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

13. VEDLEGG

1. Grunnervervskart W08 av 12.07.2024

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2025

Som Tiltakshaver: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2025

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lørenveien 34 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lørenveien 34

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var samtlige seksjonseiere.

I tillegg var Eiendoms og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten fremmøtt for å diskutere sak 5.2. Disse fikk møte og talerett i forbindelse med dette.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Fredrik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

Sak 5.2 ble behandlet først av hensyn til de fremmøtte fra kommunen.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 14000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Sameiets økonomi

Styret orienterer om Sameiets økonomiske situasjon.

Ettersom vedlikeholdet på eiendommen var dyrere enn antatt kan det hende at Sameiets likviditet går under anbefalte forsvarlige nivåer. For å bøte på dette kan det hende at det blir aktuelt med en ekstraordinær kapitalinnkreving i løpet av 2024

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av særfordelt lån med Individuell innbetalingsmulighet

Styret foreslår at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet. Ordningen koster kr. 12500,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank. Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7210,-. Ordningen trer i kraft etter at låneopptaket er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Vedlagt:

Informasjonsskriv om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet

Vedtak:
1 stemme mot og 7 stemmer for. Forslaget er vedtatt.

5.2 Avtaledokumenter i forbindelse med ekspropriasjon

Sameiet har mottatt varsel fra kommunen om at de har behov for å ekspropriere en del av vår tomt. Det er da gitt et pristilbud på kr 10 000 for totalt 6kvm av vår tomt. Sameiet

har mottatt to avtaler i anledning dette. Avtale om erverv av grunn godtar beløpet og tillater oppstart av arbeidene. Avtale om forhåndstiltredelse godkjenner ikke beløpet, men tillater likevel oppstart av arbeidene.

Årsmøtet må ta stilling til hvorvidt man godkjenner beløpet og/eller tillater oppstart av arbeidene, slik at styret evebntuelt har fullmakt til å signere avtalen.

Begge avtalene er vedlagt her.

Vedtak:
Avtale om forhåndstiltredelse ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jonas Skara Ringnes (stiller IKKE til gjenvalg)

Vedtak:
Fredrik Lauvland ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kenneth Johnsen og Fredrik Lauvland

Vedtak:
Jonas Ringnes ble valgt 1 år til

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sivapalan Tharsika

Vedtak:
Viktoria Theresia Bumbulucz Gjerde ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:34

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Fredrik Lauvland
Styremedlem, Kenneth Johnsen
Styremedlem, Jonas Ringnes
Varamedlem, Viktoria Theresia Bumbulucz Gjerde

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 · 68 30 40
HRO/lo

Oslo, den 8.3.91

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.83/bnr.514, Lørenveien 34

Journalnr.
86/5858

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27.2.91

Bygningens art
Tilbygg

Byggherre
Nordlandsbanken A/S, Rosenkrantzgt. 21, 0160 Oslo

Byggemelder
Homlong og Raknestangen, Eilert Sundtsgt. 17, 0259 Oslo

Ansvarshavende
Tore Kringler, Eilert Sundts gt. 17, 0259 Oslo

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

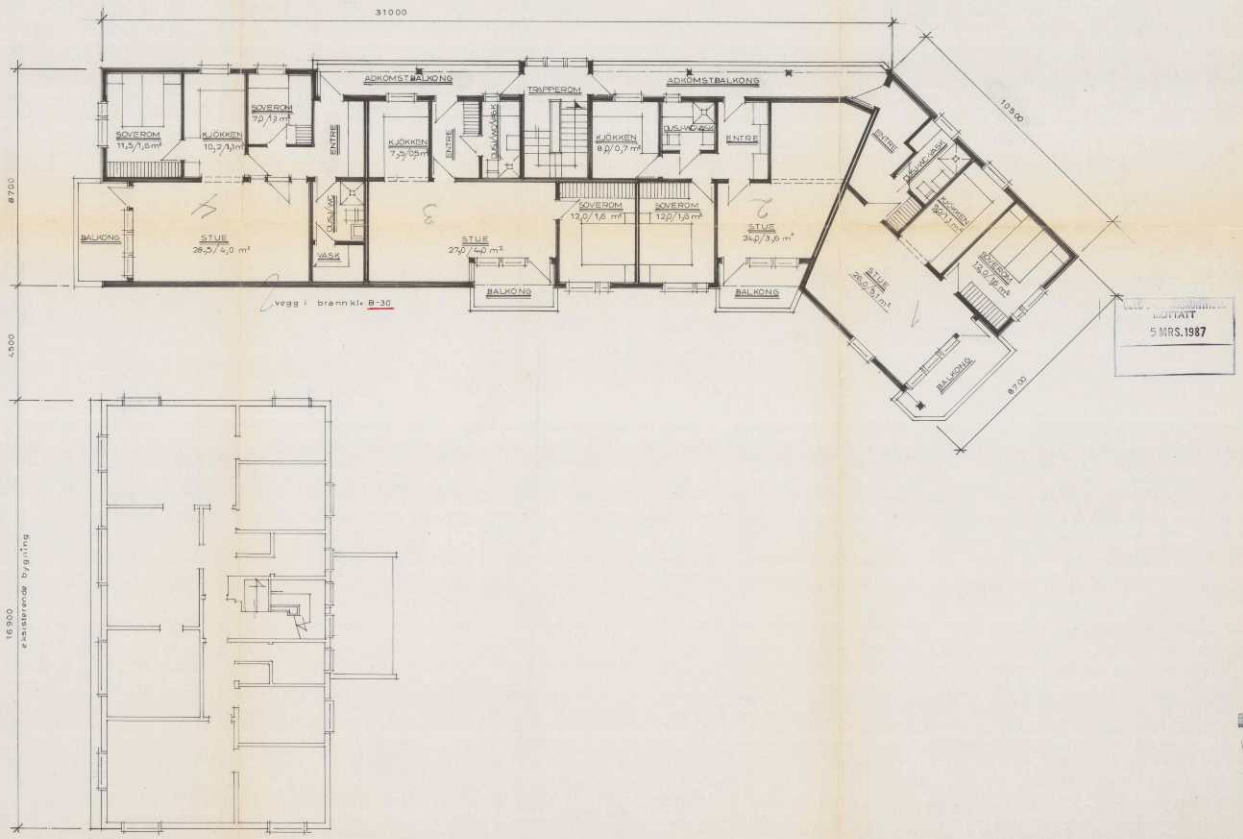
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

J. c-14. ANDVORD.



PLAN AV 2. ETASJE

7

SINSENVEIEN 35 • OSLO •	MÅL: 1:100	DATO: 02-03-1987
ANMELDELSETEGNING FOR NYTT BOLIGBYGG BYGGHERRE: RESPO EIENDOM A/S	GNR./BNR.	SIGN. tgh
PLAN AV 2. ETASJE	TEGN. NR.	

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – OSLO 2 – TLF. 431887

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 18.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201705872-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 34	Eiendom:	83/514/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LØRENVEIEN 34	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Lørenveien 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 06.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705872			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F1	15.12.2016	1/13
Oppriss sydvest	206	15.03.2017	1/19
Sist godkjent og dagens snitt	E5	20.09.2017	10/5
Dagens situasjon og sist godkjente fasade	D4	20.09.2017	10/6
Plan kjeller. Som bygget.		19.12.2019	14/4
Plan 2. etasje branntegning. som bygget. Rev A	A202	19.12.2019	14/5
Plan loft branntegning. Som bygget. Rev A	A203	19.12.2019	14/6

Klagefristen er tre uker

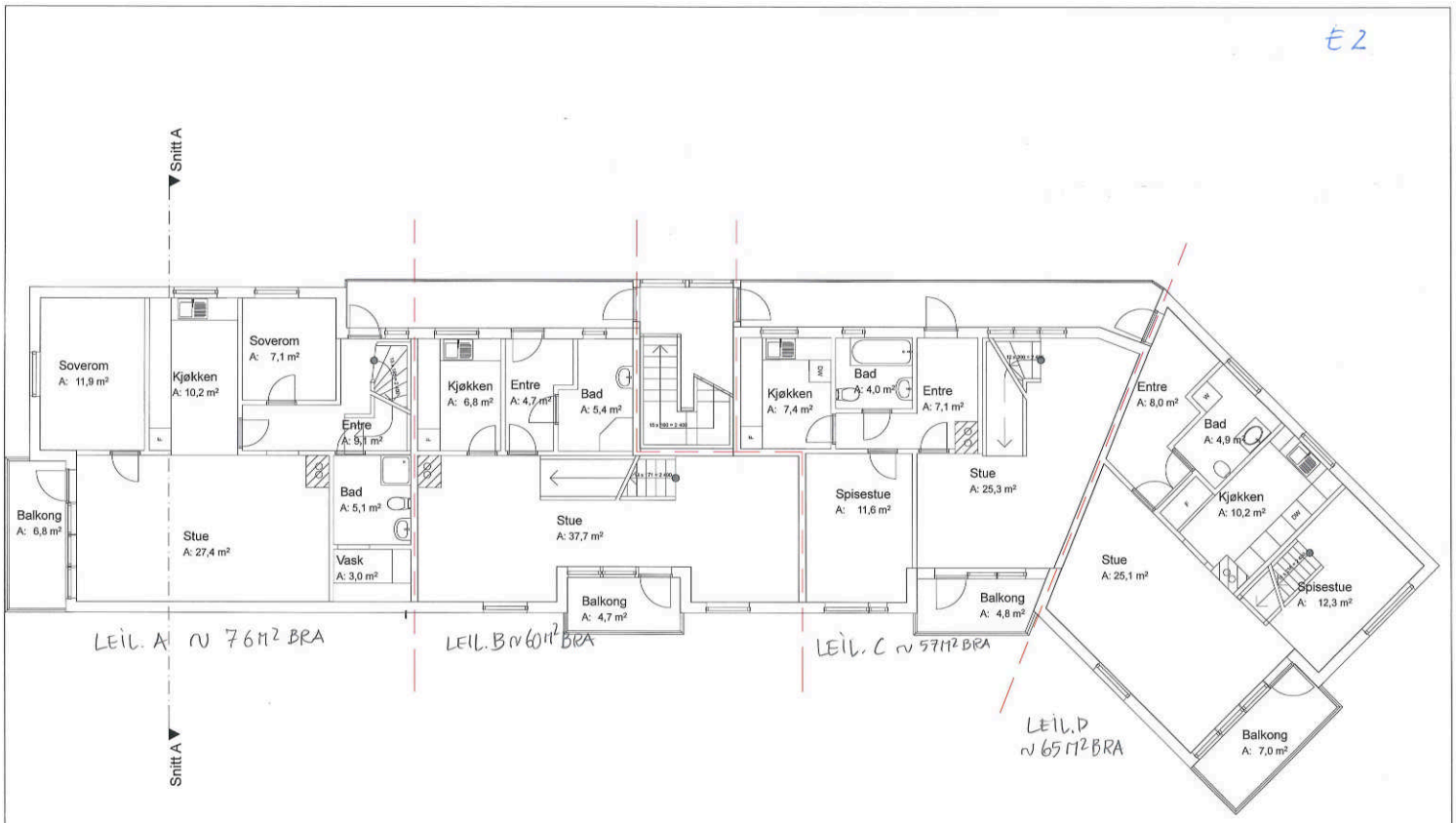
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Anne Kristin Loftsgård - for fungerende enhetsleder Ragnhild Christiansen

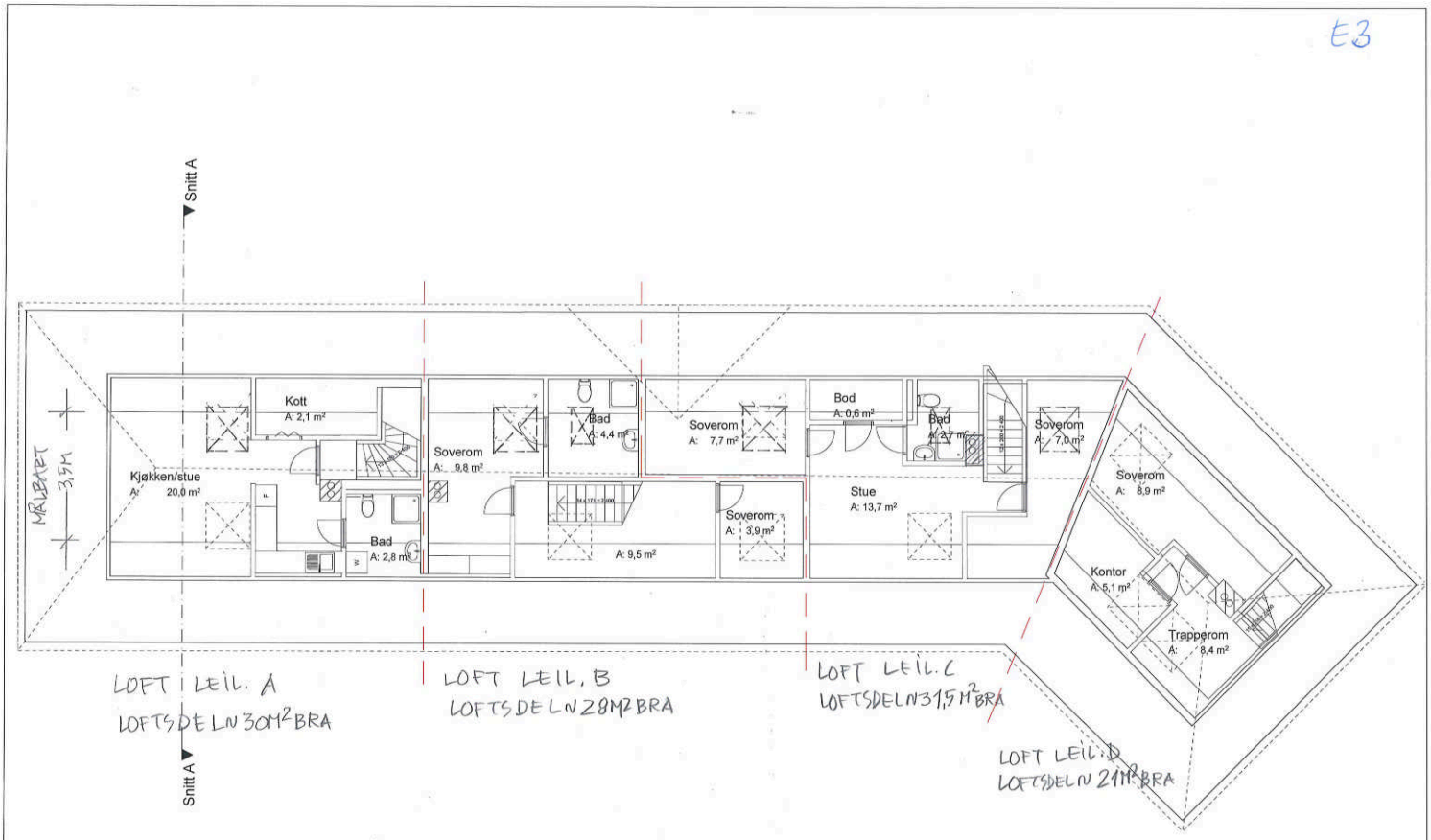
Kopi til:
SAMEIET LØRENVEIEN 34, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

E 2



Lokalkoordinatsystem: N	Prosj.nr.: Prosjektnr.	Saksnr.: ####	Gnr./Bnr.: 000/000	Sign.: RL Tegnet av	Sakskh.: RL	Kontrollert: DN				Fase: Prosjektfase	Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Arkformat: A3
	Tiltakshaver: Tiltakshaver			Prosjekt/Adresse: Lørenveien 34			A	14.03.17	Arealer satt på	DL	DL	Tegning: Plan 2. etg.		Dato: 15.11.16	
	ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR			Lørenveien 34				18.10.16	Retting av eksisterende situasjon	AM	RL			Tegningsnr.: A202	Rev.: A
							Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.				

E3



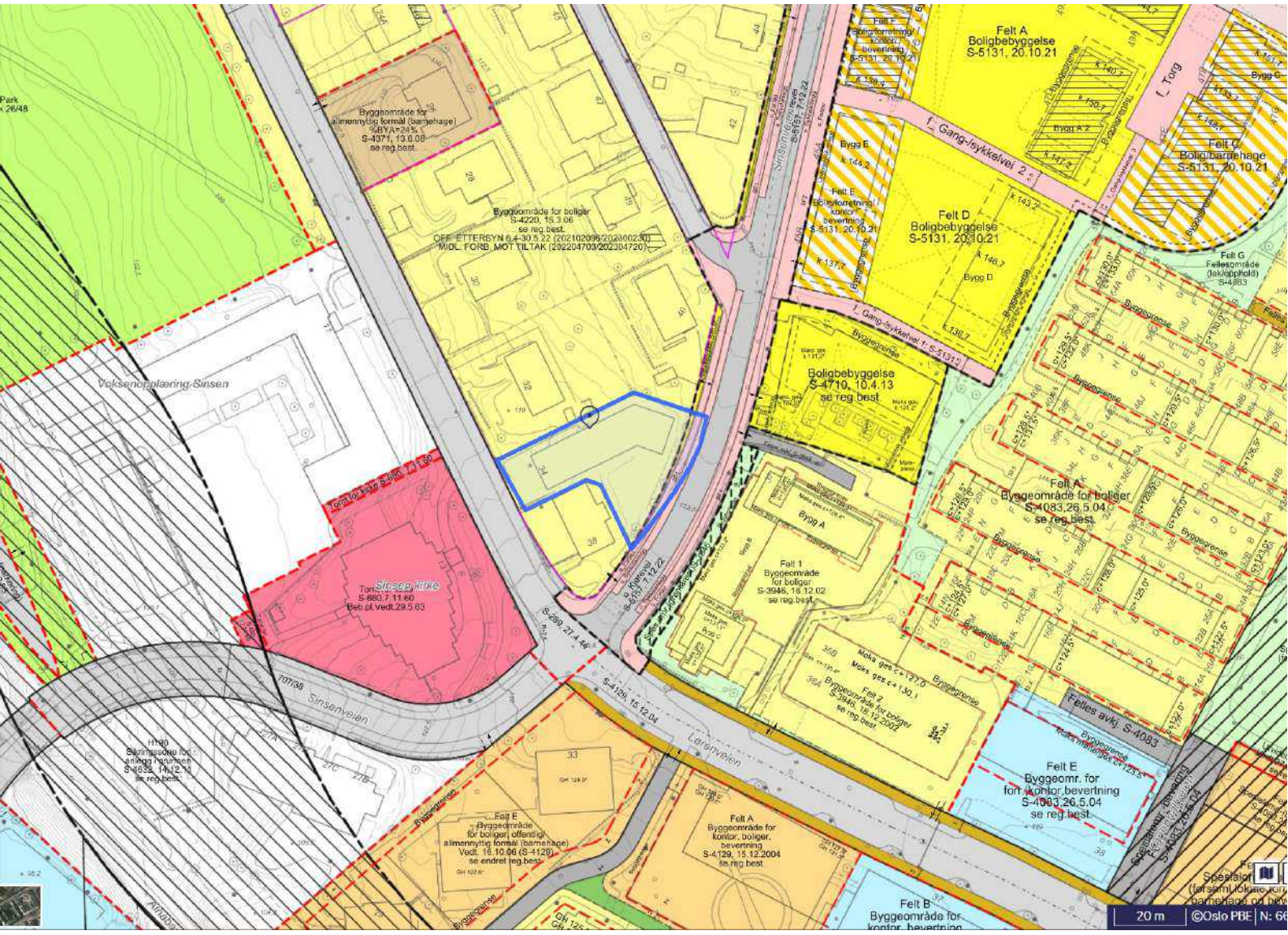
LOFT LEIL. A
LOFTSDELN 30M² BRA

LOFT LEIL. B
LOFTSDELN 28M² BRA

LOFT LEIL. C
LOFTSDELN 31,5 M² BRA

LOFT LEIL. D
LOFTSDELN 21M² BRA

Lokalisering/figur: N	Prosj.nr.: Prosjektnr.	Sakstr.: ####	Gnr./bnr.: 000/000	Sign.: RL Tegnet av	Sakstilh.: RL	Kontr.: PN				Fase: Prosjektfase	Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Ark: A3
	Tiltakshaver: Tiltakshaver			Prosjekt/ Adresse: Lørenveien 34 Lørenveien 34						Tegning: Plan loft		Dato: 15.11.16	
	ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR						A	15.03.17	AREALER PÅPLOET	PL	PL	Tegningsnr.: A203	Rev.: A
							Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.		


Felt A
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Byggeområde for alimennyttig formål (barnehage)
%BYA=24%
S-4371, 13.6.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102099/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Boligbebyggelse
S-4710, 10.4.13
se reg best
Felt D
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt C
Bolig/barnehage
S-5131, 20.10.21
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4083,26.5.04
se reg.best
Felt E
Byggeområde for kontor,bevertning
S-4083,26.5.04
se reg.best
Felles avkj. S-4093
Felt 1
Byggeområde for boliger
S-3945, 15.12.02
se reg.best
Felt 2
Byggeområde for boliger
S-3945, 15.12.2002
se reg.best
Felt A
Byggeområde for kontor, boliger, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best
Felt E
Byggeområde for boliger, offentlig/alimennyttig formål (barnehage)
Vedt. 16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best
Felt B
Byggeområde for kontor, bevertning
Tomt for kirke S-880
Sinsen kirke
Tomt S-880, 7.11.60
Beb.pl.Vedt.29.5.63
Sinsenveien
Larsenveien
Voksenopplæring Sinsen
Park
Torg
Gang-/sykkelvei 2
Gang-/sykkelvei 1
Byggegrense
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg A 2
20 m
©Oslo PBE

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

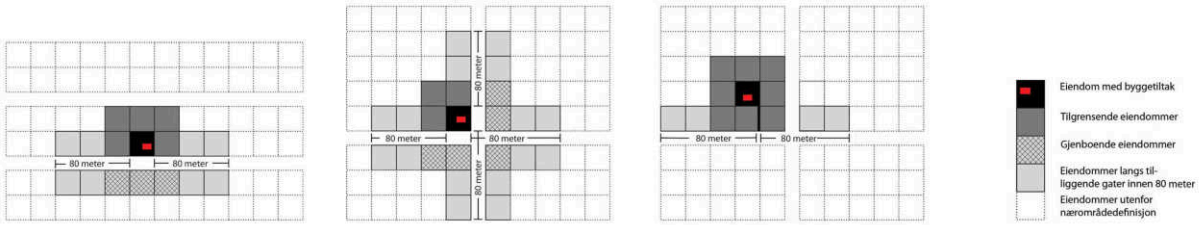
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

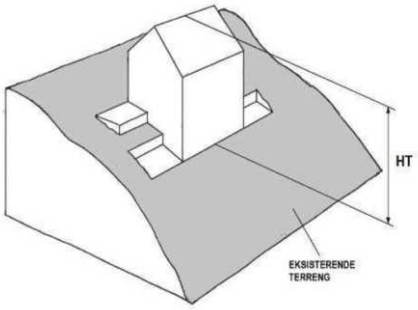
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

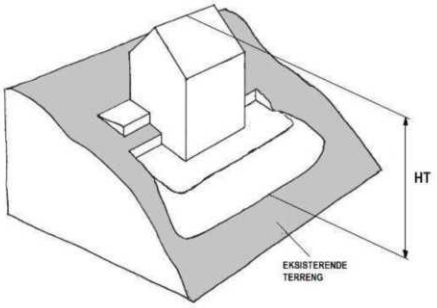
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5157

Saken gjelder: Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei

Vedtaksdato: 07.12.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sinsenveien

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 999/592 m.fl.

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

Planens hensikt
Hensikten med planen er å oppgradere Sinsenveien, mellom Dag Hammarskjölds vei og Lørenveien, fra vei til gate. Sinsenveien skal utformes som en samlegate, med god intern tilgjengelighet som knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. Gata skal inngå som en del av bystrukturen og sørge for et oversiktlig kjøremønster for syklister, kjørende og gående. Det tilrettelegges med toveis kjørefelt for bil, tosidig sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. §§ 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

1.1 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Beplantning
Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det settes krav om rotvennlig bærelagsoppbygning på ca. 20 m³ per tre for at trærne skal kunne strekke røttene sine ned mot naturlige undergrunnsmasser.

Det skal tilstrebes benyttet planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

1.4 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

1.5 Fossilfri anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Boligbebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse, B

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilgrensende boligreguleringsplaner skal gjelde.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg, SKV

Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlige.

Det skal legges til rette for toveiskjøring.

3.2 Fortau, SF

Arealer regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, etc. innenfor formålet, med forbehold om at en gangsone på minimum 2,5 meter sikres.

Innenfor arealene avsatt til o_SF2 skal det etableres gatetrær. Gatetrærne skal etableres som en trerekke.

3.3 Sykkelanlegg, SS

Arealer regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Arealer regulert til Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal være offentlige.

Det tillates etablering av møbleringselementer som gatebelysning, skiltning, murer, tekniske installasjoner o.l. innenfor formålet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

4 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1.

5 Bestemmelsesområde #2

Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, bestemmelsesområde #2, tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av fortausoppgradering langs Sinsenveien 37 og 35. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. § 12-7 nr 10)

6 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg adkomstvei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innenfor planområdet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at lokal overvannshåndtering og snølagring er tilstrekkelig ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

7 Før igangsettingstillatelse

Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i forkant av anleggsarbeid innenfor planområdet. Dersom grunnundersøkelsene viser at massene er forurenset, må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Oslo kommune før anleggsfasen kan begynne.

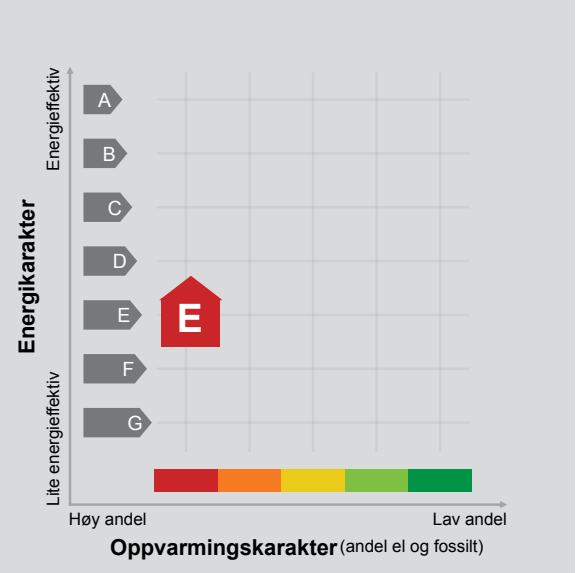
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.12.2022. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.01.2023.

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 34
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-170243
Dato	18.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Lørenveien 34

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Løren Torg	7 min
Apotek 1 Løren Torg	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	11 min

SPORT

Sinsenparken	4 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

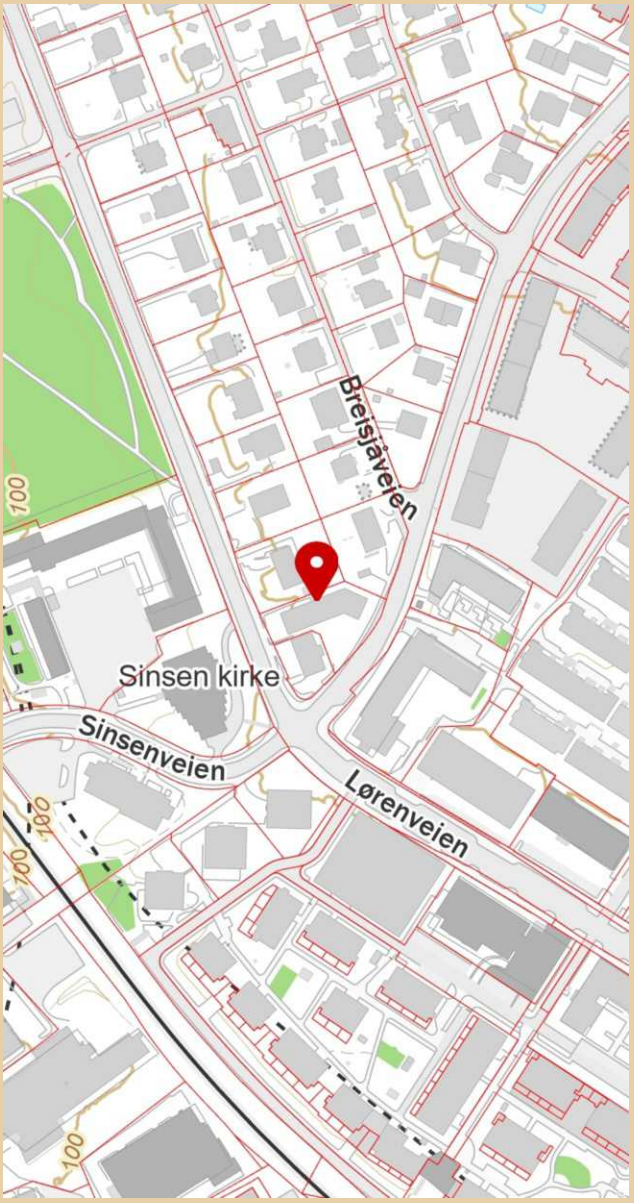
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- 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 34, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 514, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251284

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
