NORDVIK

Peter Møllers vei 4D

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Peter Møllers vei 4D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
170	Kontaktinfo
173	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomført 2-roms med stor, vestvendt balkong |
Usjenert i 5 etg. med heis | A-konto VV, strøm og fyring inkl.

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 880,-**
Totalpris	**4 613 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 927,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne 2-roms leilighet med usjenert beliggenhet og stor, vestvendt balkong. God planløsning med fin romfølelse, store vindusflater og gode lysforhold. Praktisk og lettstelt med heis og «alt» man trenger i umiddelbar nærhet. Flotte parker, tur- og treningsmuligheter, samt et bredt utvalg av butikker, kafeer og serveringssteder. Kort vei til T-bane og buss gir enkel tilgang til resten av byen.

- Vestvendt balkong ca. 15 kvm
- Usjenert i 5. etasje med heis
- FK kr 2927 inkl. a-konto VV, strøm og fyring
- 1-stavs laminat, gulv- og dørlister fra 2025
- Sigdal-kjøkken og romslig bad
- Innvendig bod + kjellerbod
- Nær parker og grøntområder
- Gode tur- og treningsmuligheter
- Nær buss/flybuss og T-bane | 14 min til Majorstuen
- Servicetilbud i umiddelbar nærhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm














Kardemumma
BOSCH
SPICY GARLIC




REKENHUS
ecobubble





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0038/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 4D, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 211, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lilly Marielle Kure Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 626 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i -1 på 5,4 kvm. Bod er merket med: 34
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Det medfølger i tillegg en bod i -1 på ca. 5,4 kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Det er også heis ned til kjeller, hvor leiligheten disponerer en bod på ca. 5 kvm.

Romslig entré med 1-stavs laminat og lysmalte veggflater. Entréen har god plass til garderobeløsning, samt adkomst til en praktisk bod med strømuttak og gode oppbevaringsmuligheter. Boden kan også innredes med kontorpult for praktisk hjemmekontorløsning.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater, gode lysforhold og utgang til balkong. Leiligheten ble i 2025 oppgradert med ny 1-stavs laminat, gulvlister og dørlister.

Stuen er praktisk utformet med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spisebord

samt medie- og oppbevaringsmøblement. Beliggenheten oppleves som skjermet og rolig, med lite innsyn og tilbaketrukket fra trafikk.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold. Balkongen er romslig, overbygget og lun, med plass til flere sittegrupper og beplantning. Den er utstyrt med treheller, stikkontakt og utebelysning – en hyggelig uteplass som blir flittig brukt i vår- og sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en naturlig forlengelse av stuen, noe inntrukket og oppleves nærmest som et eget rom. Klassisk kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/- fryseskap medfølger.

Bad:
Romslig, helfliset bad med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett og dusjhjørne med dusjdører i glass.
Baderomsinnredning med veggskap og speil gir gode oppbevaringsmuligheter. Badets størrelse gir også plass til oppheng av klær, noe som er både praktisk og plassbesparende, og bidrar til å holde oppholdsrommene ryddige. Vaskemaskin kan medfølge dersom ønskelig

Soverom:
Lunt og innbydende soverom med store vindusflater som gir gode lysforhold. Rommet har 1-stavs laminat på gulv og malte veggflater. Soverommet har oppbevaringsmuligheter i to garderobeskap. Radiator sørger for en lun og behagelig temperatur året rundt.

Parkering
Det følger ikke egen garasjeplass tilknyttet leiligheten.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Løren Garasjelag:
Løren Garasjelag AS har et eget styre. De svarer på spørsmål angående garasjen, spørsmål stilles direkte til Løren Garasjelag AS styret@lorengarasjelag.no.

Det er ikke tillat å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening.

Utleie/leie av parkeringsplasser for bil og motorsykkel:
Det finnes en markedsplass for utleie/leie av parkeringsplasser for bil her:
https://lorenplataet.no/loren-garasjelag/leie-av-garasjeplass

Dette er kun en formidlingstjeneste mellom seksjonseiere/ leietakere. Garasjen har også gjesteparkeringer som kan benyttes ved besøk. Garasjen åpnes med app på telefonen

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Firma navn: Elvern Arbeidet: Festet en stikkontakt som var løs. De samme festet også en stikkontakt på kjøkkenet samtidig. Tid: 23.02.25. Har skrevet ut bekreftelse av de.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar:
Vet ikke om det er fornyet eller oppgradert. Men det kommer jevnlig ut meldinger i Vibbo om at alle har selv ansvar for at sluk på balkong må være åpent og ikke tettet igjen og renset. Vi har også fått varsel om at de anbefaler rensing av sluk på bad og kjøkken hver 3 mnd, noe som også må gjøres selv.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Melding i Vibbo sendt ut 16.desember 2025: Sammen med Sameiet Lørenplatået jobber vi med kartlegging ifb. med utbedringer av bærende konstruksjoner i garasjen. Bakgrunn Det er blitt oppdaget sprekker i bærende konstruksjoner og opptak av fukt i vegger. Det tilkommer en del vann og snø inn med biler, vannet fordamper ikke raskt nok og dreneringe/beskyttelsen av overganger mellom vegg og gulv ikke er god nok. En annen faktor antall elbiler, elbiler avgir ikke avgir like mye varme som fossilbiler, det har medført at den generelle temperaturen i garasjen har falt med 2-5 grader og vannet fordamper saktere. Tiltak 1. Pr. i dag vurderer vi hvilken søyler og vegger må forsterkes. Potensielt kan dette bli en stor jobb. Men vi vet ikke nøyaktig antall punkter som må utbedres ennå. Dette kartlegges nå og ferdigstilles starten av januar. 2. Opptak av fukt i vegger skjer at vannet som kommer inn renner mot veggene og ikke har

skikkelig drenering eller beskyttelse. Her er det to alternativ: Enten fysisk beskyttelse eller bruk av epoxy. Det er kartlagt at ca. 450m vegg trenger beskyttelse. Status Det er foretatt prøver av alle vegger med tanke på fukt (kloridprøver) og søyler og vegger er gjennomgått visuelt med spesialister fra to forskjellige selskap. Ingen av forholdene er kritisk pr. i dag. Men det anbefales tiltak før videre forringelse. Det blir bare dyrere jo lengere dette forfaller. Mvh Styret Mulig dette er mer relevant i et annet spørsmål, det gjelder jo ikke selve leiligheten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Firma: EDA elektro data as Har mottatt en samsvarserklæring om dette i Vibbo publisert 21.november 2023. Har skrevet ut denne, og kan gi til takstmann når han kommer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
Vet ikke om det jeg svarte på punktet over skulle vært her eller på den jeg har svart.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det er ikke el-billader direkte til leiligheten. Men det er garasje med garasjeplasser som det er mulig å leie av privatpersoner som leier ut sine plasser. Her er det noen plasser med mulighet for lader. Vet at Løren garasjelag byttet ladeoperatør til Aneo, torsdag 5.februar 2026. Det har også blitt satt opp 5-6 hurtigladere på gaten rett utenfor bygget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv:
Vibbo: Ing S Baastad utfører service en gang i året på våre to innsugingsvifter som gir frisk luft til kjellerbodene. Luftfilterne som står i disse viftene blir skiftet hver 6 måned.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført:
Vi byttet gulv, gulvlister og dørkarmer i mai 2025. Kjøkkenet står fortsatt på det gamle gulvet og det nye er lagt inntil. Listen under oppvaskmaskinen ble ødelagt og vi må finne et alternativ for å legge noe annet der. Komfyren ble skjært
av ved silikonen, det nye gulvet er noe lavere slik at vi måtte sette noe under det ene beinet foran slik at den står rett. Silikonen er planlagt å legge på nytt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Det var ikke noe krav til å gjennomføre radonmålinger på det tidspunktet disse byggene ble satt opp. Prosjektet er ivaretatt vedrørende radon ved at det er et ventilert garasjeanlegg under byggene, noe som fungerer som en god radonsperre.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv:
Det har sprekt opp litt i silikonen rundt dusjkabinettet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv:
Det samme svaret som i punktet under sprekker. Det er i garasje/kjeller oppdaget sprekker og fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv:
I taket over vinduet har det over en liten periode sprekt litt opp, det har da blitt noe svart i det hvite. Leder i styret har vært innom og sa at dette var normalt, da med tanke på sprenging og bygging som har foregått i området gjennom årene, samt at det er et eldre bygg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar:
Melding fra Vibbo 16.desember 2025: Sammen med Sameiet Lørenplatået jobber vi med kartlegging ifb. med utbedringer av bærende konstruksjoner i garasjen. Bakgrunn Det er blitt oppdaget sprekker i bærende konstruksjoner og opptak av fukt i vegger. Det tilkommer en del vann og snø inn med biler, vannet fordamper ikke raskt nok og dreneringe/beskyttelsen av overganger mellom vegg og gulv ikke er god nok. En annen faktor antall elbiler, elbiler avgir ikke avgir like mye varme som

fossilbiler, det har medført at den generelle temperaturen i garasjen har falt med 2-5 grader og vannet fordamper saktere. Tiltak 1. Pr. i dag vurderer vi hvilken søyler og vegger må forsterkes. Potensielt kan dette bli en stor jobb. Men vi vet ikke nøyaktig antall punkter som må utbedres ennå. Dette kartlegges nå og ferdigstilles starten av januar. 2. Opptak av fukt i vegger skjer at vannet som kommer inn renner mot veggene og ikke har skikkelig drenering eller beskyttelse. Her er det to alternativ: Enten fysisk beskyttelse eller bruk av epoxy. Det er kartlagt at ca. 450m vegg trenger beskyttelse. Status Det er foretatt prøver av alle vegger med tanke på fukt (kloridprøver) og søyler og vegger er gjennomgått visuelt med spesialister fra to forskjellige selskap. Ingen av forholdene er kritisk pr. i dag. Men det anbefales tiltak før videre forringelse. Det blir bare dyrere jo lengere dette forfaller. Mvh Styret

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv:
Onsdag 20.9.23 fikk vi beskjed i Vibbo om at det foregikk reparasjon av rør til varmtvann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Ja, når forrige eier solgte

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen ellereiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv:
Hentet fra Oslo kommune sin hjemmeside: Peter Møllers vei 13, Lørenvangen 22 – Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig høring før den skal til politisk behandling. Oslo kommune ved
Eiendoms- og byfornyelsesetaten starter opp forhandlinger om utbyggingsavtale med Orkla ASA og Selvaag Bolig for gnr. 124 bnr. 40, bnr. 295, bnr. 196, bnr. 257, bnr. 296, bnr. 209, bnr. 520. For mer informasjon se saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten, saksnummer 201509417. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig høring før den skal til politisk behandling. Dette varselet er i henhold til plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 17-4 først ledd. Varsel om oppstart av forhandlinger er kunngjort 3. desember 2021. Innspill til forhandlingene kan sendes til Eiendoms- og byfornyelsesetaten via post eller e-post. Merk saken med «Sak 21/5010».

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar:
Det har vært noen tilfeller i borettslaget der noen har kastet papp i for store biter og tettet, som har gjort at det har blitt en liten økning i felleskostnader for alle for å betale ned jobben som har blitt gjort for å fikse det. Men det er snakk om en veldig liten engangssum.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2008
- Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB)
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2008
- Omtrent nordvestvendt balkong på 15 kvm. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Innvendig:
- Gulv med laminat
- Vegger med glatt malt utførelse
- Himling med glatt malt utførelse. Synlig elementskjøter
- Etasjeskille av betong/elementer
- Innvendige dører med glatte dørblader

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
· Det er påvist at flisfuger har mindre riss/sprekker.

Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.
· Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
· På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger (Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr). Vaskemaskin på bad kan også medfølge om ønskelig for kjøper.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Lampene i gang og over stuebord kan også følge med om ønskelig.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme på bad
- Radiatorer plassert i stue og på soverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1662 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 927,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto strøm, varmtvann, fyring. Strømmåler, tv/bredbånd, kommunale avgifter, renhold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 1809,15
A-konto oppvarming: kr. 658
Altibox TV/Bredbånd: kr. 403
Strømmåler: kr. 57

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig.

Styret har planlagt en vedlikeholdsplan fra 2025-2040. Felleskostnader vil gå opp med 4 til 8 % årlig i denne perioden.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 392,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 257 567,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lørenkvartalet, orgnr. 993953741

Om sameiet
Lørenkvartalet Sameie og Lørenkvartalet Borettslag består av 124 seksjoner. Sameiet har 62 seksjoner og borettslaget har 62 seksjoner. Disse er fordelt på følgende adresser:

- Peter Møllers vei 4C og D
- Kruttveien 1A og B
- Kruttveien 3A, B, C, D
- Kruttveien 5A, B
- Kruttveien 7A, B, C, D
- Kruttveien 9

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Sameiet Lørenkvartalet har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdsservise AS
- Sameiet Lørenkvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993953741, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
- Sameiets hjemmeside: http://lorenkvartalet.no/
- Sameiets garasjelag har egen hjemmeside: https://lorenplataet.no/loren-garasjelag
- Ingen seksjonseierer kan tegne eget abonnement på strøm

Utdrag fra styrets arbeid år 2024 - 2025:
- Styret jobber kontinuerlig med å drifte lørenkvartalet på en best mulig økonomisk måte. Fremtidige vedlikehold ønsker styret skal finansieres ved opparbeid egenkapital. Styret har etablert et vedlikeholdsfond med høy innskuddsrente i Obos banken for å imøtekomme de fremtidige vedlikeholdsprosjektene. Styret legger opp til en årlig økning av felleskostnadene på 2,5%-3,0% i tillegg til den årlige økning av KIP. Styret gjør oppmerksom på at de kommunale avgiftene har økt svært mye de siste årene.

- Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan perioden år 2025 til 2040. Felleskostnader vil gå opp med 4 til 8 % årlig i denne perioden. Budsjettert vedlikehold i denne perioden er estimert til kr. 18 500 000,-. Det kan nevnes at styret legger opp til reparasjon/vask/maling av blokkfasadene/skillevegger på balkong og terrasser i år 2029, en estimert kostnad kr. 7 000 000,-.

- Fjernvarme/sanitæranlegg - styret har i samarbeide med fagfolk gjennomført flere inspeksjoner.

- Behandling av forsikringssaker. Seksjon med vannlekkasje fra oppvaskmaskin og en større pågående vannskadesak i to seksjoner/ødelagt garasjetak i kjelleren.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 11.03.2026.

Fellesformue
Kr 28 893,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 864 194,-

Budsjettet for år 2025 la til grunn et overskudd på kr. 179 469,-

I 2025 er det budsjettert med noe ekstra kostnader til vedlikehold som omfatter blant annet utskifting av lysarmatur i fellesgangene i kjellerbodene, maling av veggene i fellesgangene i høyblokkene, sliping/oljing av sameiets felles gjerde på bakkeplan rundt høyblokkene og spjeld på avfallstanken.

Megler har ikke mottatt regnskap og budsjett for 2025/2026. Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Iht. sameiets vedtekter er grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad et par ganger i året. Disse dagene kommer det også komprimatorbil hvor man kan kaste avfall man har

lagret, og annet man ikke har behov for.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold. Se vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6651983

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 810 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Løren – et moderne og etterspurt boligområde som de senere årene har gjennomgått en betydelig utvikling. Området fremstår i dag som et levende knutepunkt i Oslo med variert beboersammensetning, flotte grøntområder, et bredt servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser. Her bor man i rolige og hyggelige omgivelser med enkel tilgang til både sentrum og marka.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Det er kort gangavstand til både buss og T-bane, og i tillegg til Løren stasjon ligger også Hasle, Økern og Sinsen innen komfortabel gangavstand. Dette gir enkel og fleksibel adkomst til hele byen. Fra Løren tar det ca. 4 minutter til Storo, 14 minutter til Majorstuen og rundt 16 minutter til Nationaltheatret/Aker Brygge. Flere bussholdeplasser finnes i nærområdet, og Sinsen fungerer som et effektivt knutepunkt for buss, trikk og T-bane. Flybussen stopper også like i nærheten, og det finnes bysykkelstativ i området.

Løren Torg er et naturlig samlingspunkt i nærområdet og byr på et bredt utvalg servicetilbud, blant annet Meny med ferskvaredisk, apotek, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, optiker, tannlege og flere restauranter. Her finnes serveringstilbud som spenner fra asiatisk fusion og indisk til pizza, sushi og burgerrestaurant. I tillegg finnes aktører med fokus på bærekraftige og plantebaserte produkter, samt velværetilbud som hudklinikk, legesenter og profesjonell massasje.

Økern Portal har etablert seg som et nyere sosialt og urbant møtested med kontorer, hotell, serveringssteder og en spektakulær takterrasse på hele 13 000 kvm med utsikt over byen. Her finner man også Radisson RED med restaurant og takterrasse. I retning Hasle, omtrent 10–12 minutters gange fra boligen, ligger Vinslottet – et arkitektonisk landemerke som i dag fungerer som et stilfullt nærsenter med dagligvarebutikk, frisører, lege, optiker, kles- og interiørbutikker samt flere restauranter med hyggelige uteserveringer. Utenfor finner man også et populært blomstertorg. Det er dessuten kort vei til Hasle nærsenter med blant annet Vinmonopol og flere spesialbutikker. Innenfor kort gangavstand finnes et bredt utvalg dagligvarebutikker, blant annet Meny, Spar, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Joker, samt hyggelige kafeer som W.B. Samson, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Baker Nordby.

Området har gode rekreasjonsmuligheter for både store og små. Løren byr på flere parker og grøntområder, blant annet Skulpturparken, Frydenberg og Sinsenparken, og det er kort vei til Torshovdalen med store grøntarealer og flott utsikt over byen – særlig stemningsfullt ved solnedgang. Herfra er det også kort vei videre ned til Grünerløkka med sitt brede utvalg av butikker, restauranter og kafeer. For den turglade er Lillomarka lett tilgjengelig med flotte turstier, skiløyper og variert friluftsliv året rundt. Grefsenkollen nås til fots hjemmefra, eller ved å ta T-banen et par stopp til Storo og starte turen derfra. I marka finner man også populære utfartssteder som Linderudkollen, Lilloseter og Sinober.

For den aktive finnes et bredt tilbud innen trening og idrett med treningssentre, crossfit, tennis og padel i nærområdet. Blant annet ligger STERK, Studio Jobbsprek og EVO kun en kort gåtur unna. Lørenbanen, idrettshallen og ishallen ligger kun noen hundre meter unna og benyttes blant annet til håndball og innebandy. Det er også etablert en midlertidig svømmehall ved Løren skole med basseng på 12,5 x 25 meter tilrettelagt for svømmeopplæring, og det foreligger planer for videre utvikling av Løren idrettspark med blant annet ny flerbrukshall, ishall og flere utendørsbaner.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og skoler i området, med kort vei til barneskoler og Frydenberg ungdomsskole. Det er også planer om ny ungdomsskole på Økern. Videregående skoler som Bjerke og Kuben ligger i nærliggende områder. For studenter er det kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo på Blindern.

Løren er kjent for sitt gode og inkluderende nærmiljø med flere sosiale møteplasser og arrangementer gjennom året. Blant annet arrangeres Lørenløpet og Lørendagen, i tillegg til aktiviteter for barna som skøytedag, påskemoro, St. Hans-arrangement,

Halloween og julegrantenning. Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer urbane kvaliteter med gode rekreasjonsmuligheter, et rikt servicetilbud og et aktivt nærmiljø – perfekt for deg som ønsker et komfortabelt byliv i rolige omgivelser.

Skoler og barnehager
Område sokner til Løren barneskole og Årvoll ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kanonen barnehage, Gartnerløkka barnehage og Brødfabrikken Fus barnehage. For studenter er det kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo på Blindern.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
De tidligste sakene i byggeprosessen er registrert på adressene Peter Møllers vei 6 og Lørenveien 40-42.

Det foreligger brukstillatelse for boligbygg datert til 2009. En midlertidig brukstillatelse gis når det gjenstår mindre arbeid før ferdigattest kan gis.

Sak 200506149. Det er gitt igangsettingstillatelse 24. februar 2006. Det er gitt midlertidig brukstillatelse (udatert). Det fremgår av brukstillatelsen at:
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider av Byggetrinn 3, Hus 3, 4 og 5 skal være utført innen 06.01.2009. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling. Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar Nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Det er ikke registrert ferdigattest i kommunens arkiver.

Det er ingen automatikk i at ferdigattest gis selv om ovenstående arbeider er utført. Dersom styret som representerer beboerne ønsker å få en slik ferdigattest må dette søkes om til plan og bygningsetaten. Mange bygg i Oslo har kun en midlertidig brukstillatelse. Man må være klar over dette forholdet.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og off/allm. formål iht. S-4083.

Pågående byggesaker i området:
Peter Møllers vei 6 A - mulig ulovlig bruk og utleie av gjesteparkeringsplasser
Saksnummer: 2025/05115 - Ulovlighetssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505115

Lørenvangen 22 - oppføring av Boligblokker
Saksnummer: 2025/21935 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521935

Lørenvangen 25 - oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 2025/07921 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507921

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/124/211/34:
02.07.2007 - Dokumentnr: 528792 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruksrett av utearealer og regulerte fellesområder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 528792 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2008 - Dokumentnr: 1002879 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/8352

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 700,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Peter Møllers vei 4D

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

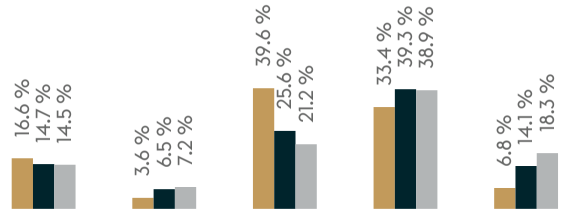
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 120 barn	5 min 0.4 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	4 min
Frydenberg skole	7 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	4 min

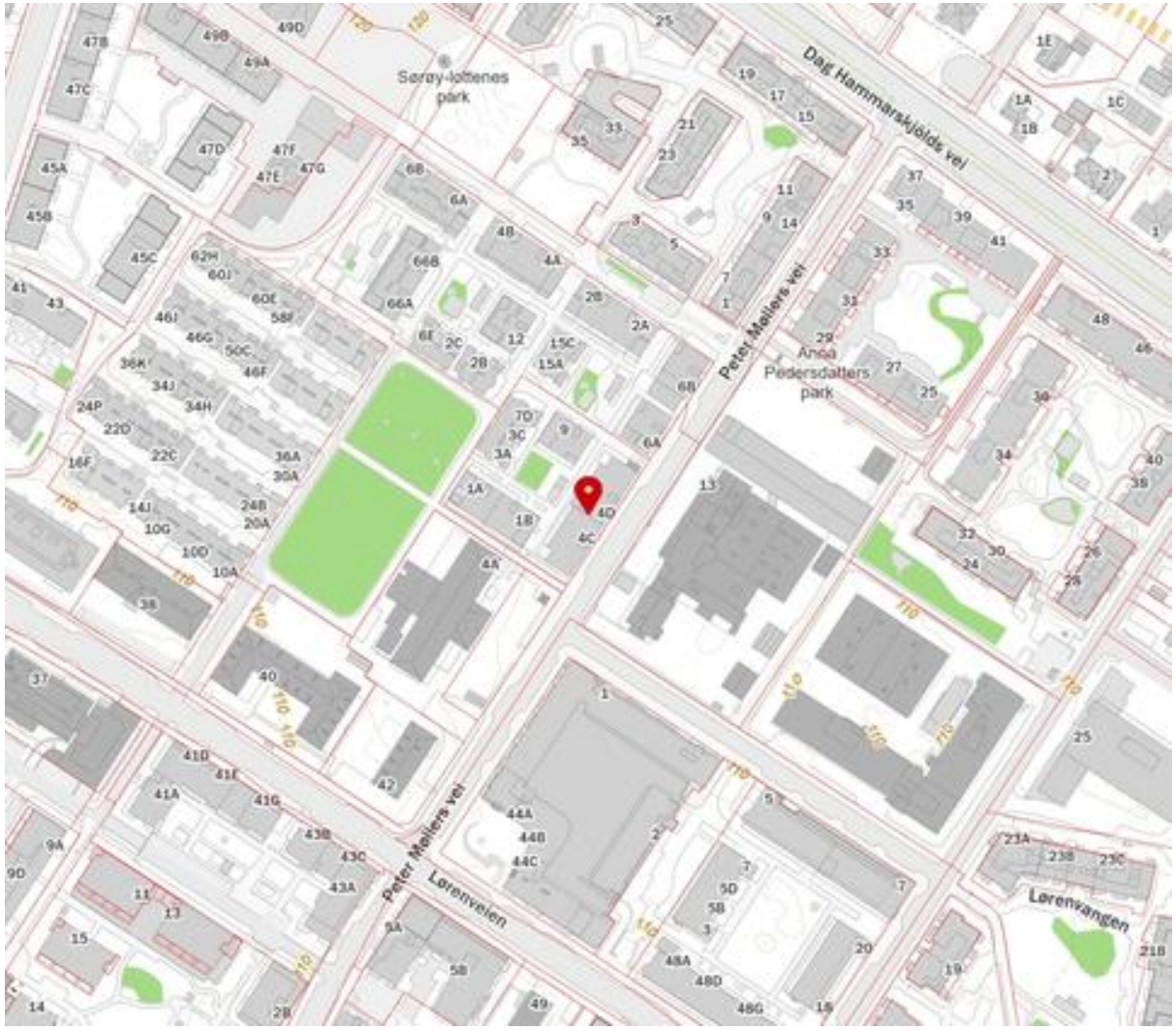
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

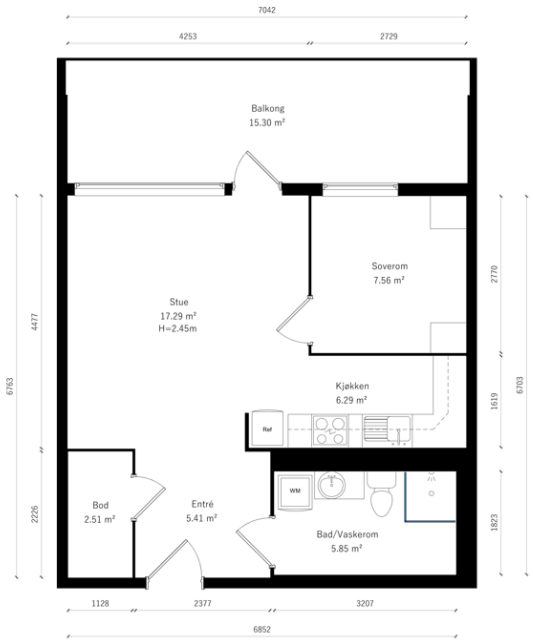
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Peter Møllers vei 4 D, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 211, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2430 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DZ2085

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Peter Møllers vei 4 D, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2009 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper i betong, heis og etasjeskillere i betong/elementer.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

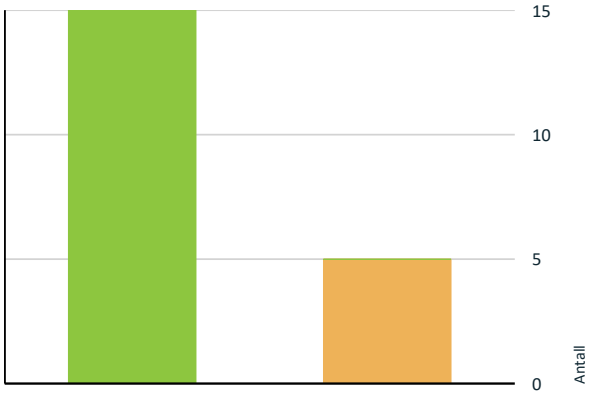
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0503

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0503

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

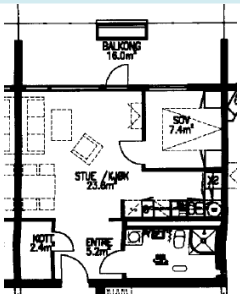
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0503



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2008.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB).

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2008.



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt balkong på 15 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt og belysning.

Rekkverkshøyde: 110 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Det er registrert noe slitasje på treheller, vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2009

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlig elementskjøter.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

*Behandling av overflater i bod fremstår noe ufagmessig utført.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og bod. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.
Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Årstall: 2009

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Årstall: 2009

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår

Badet er oppført som kabinbad.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og plater i tak.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har mindre riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.



Riss

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 40 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Smøremembran.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet flislimets og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Sluk

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

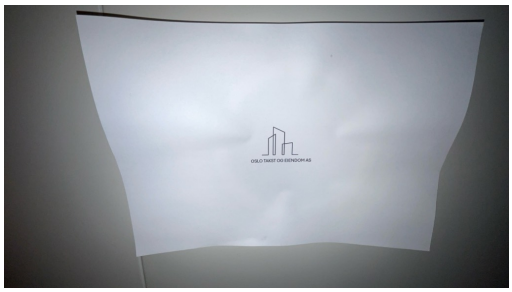
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2009



Papirtest

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført undersøkelser fra kjøkken.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, kabonbad.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, manglende dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2009

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom veggventil og spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2009



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i servantskap på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. Vær klar over at det ikke er intern hovedstoppekran og at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller.

Årstall: 2009



Fordelerskap



Stoppeventiler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2009

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler i yttervegg.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Årstall: 2009

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

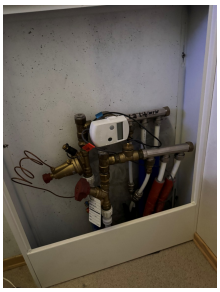
Beskrivelse

Vannbåren varme til baderomsgulv, samt radiatorer plassert i stue og på soverom.

Tilstandsrapport

Fordelerskap plassert i bod.

Årstall: 2009



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Så vidt vi vet.

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

   Ja,
   Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.
   Vi har hatt en elektriker her som har skrudd til to stikkontakter som har vært løse. En stikkontakt på badet ved speilet og en stikkontakt på kjøkkenet ved kjøleskapet. Samsvarserklæring foreligger.

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent. Ikke når jeg har bodd her.

Tilstandsrapport

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

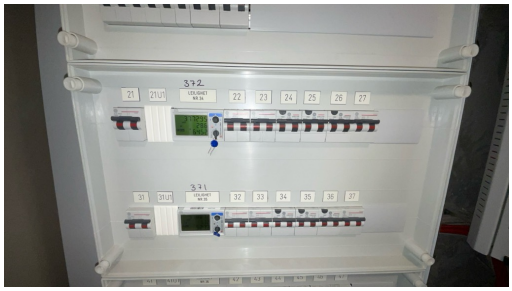
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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 er ukjent om tidligere eiere har gjort arbeider i boligen og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

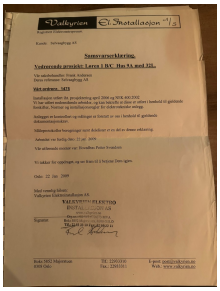
    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



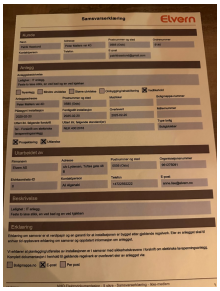
Sikringsskap



Sikringsskap Kursoversikt



Samsvarserklæring fra byggeår.



Fremlagt samsvarserklæring

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

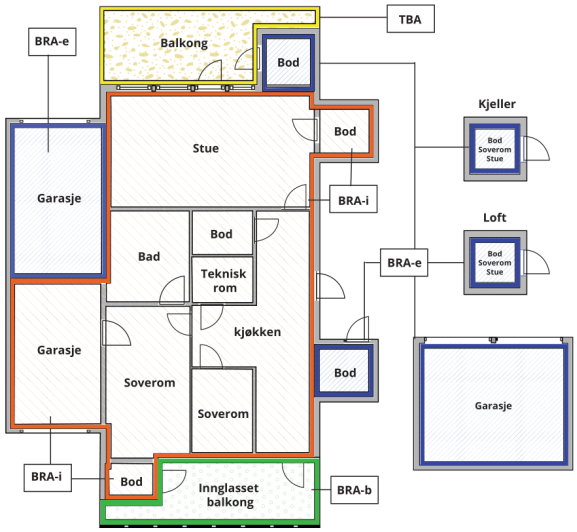
Hva er måleverdig areal?

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 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 H0503

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	47			47	15
- 1		5		5	
SUM	**47**	**5**			**15**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		
- 1		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,42m

Bod i -1 på 5,4 kvm. Bod er merket med: 34

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker har utført el-arbeider. Se el-punkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Lilly Marielle Kure Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	211		34		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 4 D

Hjemmelshaver
Johansen Lilly Marielle Kure

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lilly Marielle Kure Johansen	9578-5999-4-3213426	2026-03-11 18:28:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 4D, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Lilly Marielle Kure Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6651983
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma navn: Elvern Arbeidet: Festet en stikkontakt som var løs. De samme festet også en stikkontakt på kjøkkenet samtidig. Tid: 23.02.25. Har skrevet ut bekreftelse av de.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er fornyet eller oppgradert. Men det kommer jevnlig ut meldinger i Vibbo om at alle har selv ansvar for at sluk på balkong må være åpent og ikke tettet igjen og renset. Vi har også fått varsel om at de anbefaler rensing av sluk på bad og kjøkken hver 3 mnd, noe som også må gjøres selv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melding i Vibbo sendt ut 16.desember 2025: Sammen med Sameiet Lørenplatået jobber vi med kartlegging ifb. med utbedringer av bærende konstruksjoner i garasjen. Bakgrunn Det er blitt oppdaget sprekker i bærende konstruksjoner og opptak av fukt i vegger. Det tilkommer en del vann og snø inn med biler, vannet fordamper ikke raskt nok og dreneringe/beskyttelsen av overganger mellom vegg og gulv ikke er god nok. En annen faktor antall elbiler, elbiler avgir ikke avgir like mye varme som fossilbiler, det har medført at den generelle temperaturen i garasjen har falt med 2-5 grader og vannet fordamper saktere. Tiltak 1. Pr. i dag vurderer vi hvilken søyler og vegger må forsterkes. Potensielt kan dette bli en stor jobb. Men vi vet ikke nøyaktig antall punkter som må utbedres ennå. Dette kartlegges nå og ferdigstilles starten av januar. 2. Opptak av fukt i vegger skjer at vannet som kommer inn renner mot veggene og ikke har skikkelig drenering eller beskyttelse. Her er det to alternativ: Enten fysisk beskyttelse eller bruk av epoxy. Det er kartlagt at ca. 450m vegg trenger beskyttelse. Status Det er foretatt prøver av alle vegger med tanke på fukt (kloridprøver) og søyler og vegger er gjennomgått visuelt med spesialister fra to forskjellige selskap. Ingen av forholdene er kritisk pr. i dag. Men det anbefales tiltak før videre forringelse. Det blir bare dyrere jo lengere dette forfaller. Mvh Styret Mulig dette er mer relevant i et annet spørsmål, det gjelder jo ikke selve leiligheten.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: EDA elektro data as Har mottatt en samsvarserklæring om dette i Vibbo publisert 21.november 2023. Har skrevet ut denne, og kan gi til takstmann når han kommer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vet ikke om det jeg svarte på punktet over skulle vært her eller på den jeg har svart.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke el-billader direkte til leiligheten. Men det er garasje med garasjeplasser som det er mulig å leie av privatpersoner som leier ut sine plasser. Her er det noen plasser med mulighet for lader. Vet at Løren garasjelag byttet ladeoperatør til Aneo, torsdag 5.februar 2026. Det har også blitt satt opp 5-6 hurtigladere på gaten rett utenfor bygget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Vibbo: Ing S Baastad utfører service en gang i året på våre to innsugingsvifter som gir frisk luft til kjellerbodene. Luftfilterne som står i disse viftene blir skiftet hver 6 måned.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi byttet gulv, gulvlister og dørkarmer i mai 2025. Kjøkkenet står fortsatt på det gamle gulvet og det nye er lagt inntil. Listen under oppvaskmaskinen ble ødelagt og vi må finne et alternativ for å legge noe annet der. Komfyren ble skjært av ved silikonen, det nye gulvet er noe lavere slik at vi måtte sette noe under det ene beinet foran slik at den står rett. Silikonen er planlagt å legge på nytt.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det var ikke noe krav til å gjennomføre radonmålinger på det tidspunktet disse byggene ble satt opp. Prosjektet er ivaretatt vedrørende radon ved at det er et ventilert garasjeanlegg under byggene, noe som fungerer som en god radonsperre.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har sprekt opp litt i silikonen rundt dusjkabinettet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det samme svaret som i punktet under sprekker. Det er i garasje/kjeller oppdaget sprekker og fukt.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: I taket over vinduet har det over en liten periode sprekt litt opp, det har da blitt noe svart i det hvite. Leder i styret har vært innom og sa at dette var normalt, da med tanke på sprenging og bygging som har foregått i området gjennom årene, samt at det er et eldre bygg.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Melding fra Vibbo 16.desember 2025: Sammen med Sameiet Lørenplatået jobber vi med kartlegging ifb. med utbedringer av bærende konstruksjoner i garasjen. Bakgrunn Det er blitt oppdaget sprekker i bærende konstruksjoner og opptak av fukt i vegger. Det tilkommer en del vann og snø inn med biler, vannet fordamper ikke raskt nok og dreneringe /beskyttelsen av overganger mellom vegg og gulv ikke er god nok. En annen faktor antall elbiler, elbiler avgir ikke avgir like mye varme som fossilbiler, det har medført at den generelle temperaturen i garasjen har falt med 2-5 grader og vannet fordamper saktere. Tiltak 1. Pr. i dag vurderer vi hvilken søyler og vegger må forsterkes. Potensielt kan dette bli en stor jobb. Men vi vet ikke nøyaktig antall punkter som må utbedres ennå. Dette kartlegges nå og ferdigstilles starten av januar. 2. Opptak av fukt i vegger skjer at vannet som kommer inn renner mot veggene og ikke har skikkelig drenering eller beskyttelse. Her er det to alternativ: Enten fysisk beskyttelse eller bruk av epoxy. Det er kartlagt at ca. 450m vegg trenger beskyttelse. Status Det er foretatt prøver av alle vegger med tanke på fukt (kloridprøver) og søyler og vegger er gjennomgått visuelt med spesialister fra to forskjellige selskap. Ingen av forholdene er kritisk pr. i dag. Men det anbefales tiltak før videre forringelse. Det blir bare dyrere jo lengere dette forfaller. Mvh Styret

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Onsdag 20.9.23 fikk vi beskjed i Vibbo om at det foregikk reparasjon av rør til varmtvann.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, når forrige eier solgte

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Hentet fra Oslo kommune sin hjemmeside: Peter Møllers vei 13, Lørenvangen 22 – Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig høring før den skal til politisk behandling. Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten starter opp forhandlinger om utbyggingsavtale med Orkla ASA og Selvaag Bolig for gnr. 124 bnr. 40, bnr. 295, bnr. 196, bnr. 257, bnr. 296, bnr. 209, bnr. 520. For mer informasjon se saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten, saksnummer 201509417. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig høring før den skal til politisk behandling. Dette varselet er i henhold til plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 17-4 først ledd. Varsel om oppstart av forhandlinger er kunngjort 3. desember 2021. Innspill til forhandlingene kan sendes til Eiendoms- og byfornyelsesetaten via post eller e-post. Merk saken med «Sak 21/5010».

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært noen tilfeller i borettslaget der noen har kastet papp i for store biter og tettet, som har gjort at det har blitt en liten økning i felleskostnader for alle for å betale ned jobben som har blitt gjort for å fikse det. Men det er snakk om en veldig liten engangssum.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lilly Marielle Kure Johansen	**2026-03-11**

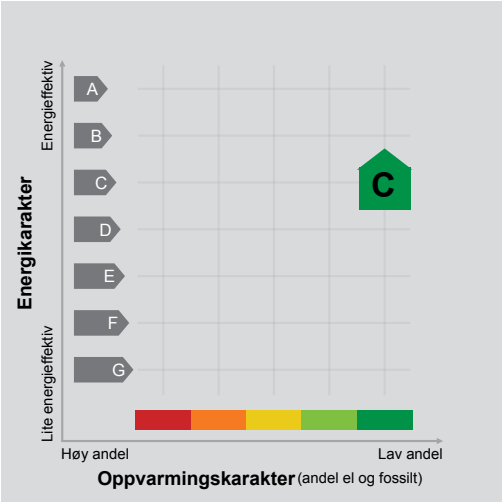
Identifikasjon

Lilly Marielle Kure Johansen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LØRENKVARTALET
Antall registrerte enheter	22
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803439
Merkenummer	Energiattest-2025-232854
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (22)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0202	11	0	11
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0203	15	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0203	10	0	10
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0204	14	0	14
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0302	19	0	17
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0303	23	0	21
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0303	18	0	
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0304	22	0	20
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0402	27	0	24
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0403	31	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0403	26	0	
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0404	30	0	25
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0502	35	0	27
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0503	39	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0503	34	0	
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0504	38	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0602	43	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0603	42	0	
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0603	47	0	
Peter Møllers vei 4C	81803439	H0604	46	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0702	51	0	
Peter Møllers vei 4D	81803439	H0703	50	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	180,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	52,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	122,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 187 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 166 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 020 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 187 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0038/26 . Vår ref.: 7056-1-034 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenkvartalet
Organisasjonsnr:	993953741
Seksjonseier:	Johansen, Lilly Marielle Kure
Medeier:	
Leilighetsnummer:	034
Adresse:	Peter Møllers Vei 4 D, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	124
Bnr.	211

Opplysninger om boligselskapet:

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

01.02.2026: Internett øker 14. kr til 403 pr. leilighet.
Lørenkvartalet borettslag var opprinnelig ment å være et borettslag på 124 andeler, men på grunn av sviktende salg ble det omprosjektert til å være et sameie på 124 seksjoner, hvorav 62 seksjoner eies av Lørenkvartalet Borettslag. Seksjonene er spredd i forskjellige bygg. Selskapet har egen hjemmeside: www.lorenkvartalet.no med mye nyttig informasjon. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig. For de enhetene som har gass vil også gassforbruk avregnes av Techem Norge AS. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjema ligger bak husordensreglene. Følgende seksjoner har gass: 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 61, 63, 64, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 93, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 119, 120, 122 og 123. Sameiet har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell på sameiets bygninger, fasader, dører og fellesarealer. Dette gjelder også ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetablå kan merkes når visning pågår. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Selger kan påregne å blir fakturert for kostnad (kr 2 000,-) som sameiet blir påført ved ev. opprydding. Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelage (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplatået har parkering som tinglyst bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se også garasjelagets vedtekter ¤11 som sier at rettigheter tinglyst på garasjeanlegget ikke kan overdras på annen måte enn sammen med seksjonen. Det er ikke tillat å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjesjen faktures kvartalsvis, for tiden kr 750,- pr kvartal. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser. EL-bil lading: Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som gjør det enket å få installert ladestasjon på sin plass. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag www.lorengarasjelag.no. Finnes det ladestasjon på plassen allerede, meldes nye brukere inn til www.smartly.no, som administrerer bruk av ladestasjonene og løpende fakturering av forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 927,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	658,00	
Strømmåler	57,00	
Felleskostnader	1 809,15	
Altibox TV/Bredbånd	403,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 005,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 893,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lasse Wetting, e-post: sameietlorenkvartalet@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LØRENKVARTALET

Vedtatt på ordinært sameiermøte 20.01.2009
Endret i sameiermøte 10.04.2014, 14.04.2015, 19.04.16, 19.04.17 og 30.03.2022.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

Borettslagsseksjonene er:

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. For ventilasjon regnes viftene på bygningenes tak som ytre vedlikehold og den delen av ventilasjonen som befinner seg inne i den enkelte leilighet som indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

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

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

§ 6 Sameiermøtet

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

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et

forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Særlige bestemmelser

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

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

BILAG 1

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	106	B	31	B	46	B	60	B	68	B	90	B	83	B
2	B	46	B	32	B	106	B	61	B	71	B	91	B	67	B
3	B	30	B	33	B	106	B	62	B	46	B	92	B	56	B
4	B	71	B	34	B	46	B	63	B	71	B	93	B	71	B
5	B	71	B	35	B	46	B	64	B	71	B	94	B	46	B
6	B	30	B	36	B	83	B	65	B	46	B	95	B	83	B
7	B	46	B	37	B	83	B	66	B	71	B	96	B	56	B
8	B	106	B	38	B	46	B	67	B	83	B	97	B	68	B
9	B	106	B	39	B	46	B	68	B	46	B	98	B	73	B
10	B	46	B	40	B	106	B	69	B	71	B	99	B	91	B
11	B	46	B	41	B	106	B	70	B	71	B	100	B	91	B
12	B	83	B	42	B	46	B	71	B	46	B	101	B	73	B
13	B	83	B	43	B	46	B	72	B	83	B	102	B	73	B
14	B	46	B	44	B	83	B	73	B	83	B	103	B	73	B
15	B	46	B	45	B	83	B	74	B	46	B	104	B	73	B
16	B	106	B	46	B	46	B	75	B	71	B	105	B	47	B
17	B	106	B	47	B	46	B	76	B	71	B	106	B	47	B
18	B	46	B	48	B	106	B	77	B	46	B	107	B	73	B
19	B	46	B	49	B	106	B	78	B	83	B	108	B	71	B
20	B	83	B	50	B	46	B	79	B	83	B	109	B	46	B
21	B	83	B	51	B	46	B	80	B	46	B	110	B	71	B
22	B	46	B	52	B	83	B	81	B	71	B	111	B	83	B
23	B	46	B	53	B	68	B	82	B	71	B	112	B	46	B
24	B	106	B	54	B	46	B	83	B	46	B	113	B	71	B
25	B	106	B	55	B	46	B	84	B	83	B	114	B	83	B
26	B	46	B	56	B	93	B	85	B	83	B	115	B	46	B
27	B	46	B	57	B	93	B	86	B	46	B	116	B	71	B
28	B	83	B	58	B	46	B	87	B	71	B	117	B	83	B
29	B	83	B	59	B	46	B	88	B	71	B	118	B	46	B
30	B	46						89	B	46	B	119	B	71	B
												120	B	83	B
												121	B	46	B
												122	B	71	B
												123	B	68	B
												124	B	56	B
SUM BRØK		2040		SUM BRØK		1995		SUM BRØK		1961		SUM BRØK		2356	

SUM BRØK (TELLERE) 8352 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

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

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

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

1. TILKOMST OG SIKRING

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

2. INDRE ORDEN

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

2.1. RO

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

2.2. RYDDIGHET OG RENHOLD

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

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

2.3. TILRETTELEGGING / ENDRINGER

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

2.4. BRUK AV ILD OG VARME

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

2.5. UTLÅN OG UTLEIE

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

3. YTRE ORDEN

Lørenkvartalet omfatter adressene Kruttveien 1 a/b, 3, 5, 7 og 9 samt Peter Møllers vei 4 a/b.
Sameiets fellesområder består i bed, gangveier, lekeområde, skur og møbler utplassert mellom blokkene som inngår i sameiet.
Det skal sikres et helhetlig utrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer og øvrige deler av fasade.

3.1. FASADE

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

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

3.2. TØRKING OG LUFTING

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

3.3. AVFALL

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

3.4. FELLESOMRÅDER

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

4. DYR

Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold.
Hensyn skal utvises ved dyrehold på lik linje som hva som forventes i enhver annen situasjon ellers for at Lørenkvartalet skal være et godt sted for alle å bo, både to- og firbente.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.
- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet.

6. ØKONOMISK ANSVAR

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

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

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

7. DIVERSE

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

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

UTDRAG AV ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

Fastsatt 13.10.2010:

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.
Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

- TILKOMST OG SIKRING
  Alle utgangsdører og fellesarealer skal til enhver tid være låst.
  Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.

- FELLESAREALER
  Tilgrising i trapperom, kjeller og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt.
  Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige og frie for gjenstander.
  Barnevogner, sykler, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i felles oppbevaringsrom dersom slikt finnes eller i egen bod.

- INSTALLASJONER PÅ / VED FASADE
  Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. Det er ikke tillat å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
  Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Bestemmelsene gjelder og for balkonger. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
  Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.

- BRUK AV ILD OG VARME
  Det skal utvises forsiktighet ved bruk av åpen ild, eller ved utstyr som kan forårsake fare for brann eller skade på personer eller bygning.
  Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer og brannsikkerhet skal ivaretas

- RO OG ORDEN
  Generell bestemmelse for ro gjelder i tidsrommet 23.00 – 07.00 alle dager.
  Spesielt støyende aktiviteter tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager.
  Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.
  På søndager og helligdager er det ikke tillat med støyende aktiviteter som nevnt over.

- OFFENTLIGE REGULERINGER
  Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.
  Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om burettslag (burettslagslova).
  Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet over sameiets ordensregler.

techem

Avlesningsskjema for målere ved eierskifte

For at forbruk skal belastes ny eier fylles alle felter inn og skjemaet returneres til Techem Norge AS på faks: 982 81 881, mail: kundeservice@techem.no eller post:
Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO.

Dato for overtakelse:

Leilighetsnummer:
Adresse:
Postnummer: Sted:

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

Navn ny eier:
Fakturaadresse: Fakturaadresse lik leilighetsadresse ☐
Postnummer: Sted:
Telefonnummer:

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



Strømmåler nummer: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Målerstand uten desimaler: ☐☐☐☐☐☐☐☐



Vannmålernummer: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Målerstand med desimaler: ☐☐☐☐☐☐☐☐



Varmemålernummer: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Målerstand med desimaler: ☐☐☐☐☐☐☐☐



Gassmålernummer: ☐☐☐☐☐☐☐☐

Gassmålernummer nummer: ☐☐☐☐☐☐☐☐

EIERSKIFTE STRØM, VARME- OG VANNMÅLERE

Velkommen til oss!

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

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



Lørenkvartalets vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoll

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

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

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

Heis



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

Renovasjon og Løren miljøstasjon

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

Giro for felleskostnader

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

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

Eventuell bruksoverlating av boligen

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

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

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

Vennlig hilsen

Lørenkvartalet borettslag og sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tore Gudbrandsen

Leder Lørenkvartalet sameie

Lasse Wetting

Leder Lørenkvartalet borettslag

Marianne Pedersen

Saksbehandler OBOS Eiendomsforvaltning

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENKVARTALET

Organisasjonsnummer: 993953741
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Wetting er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekt § 5

Fremmet av: Mariana Mikkelsen

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

Vedtekt sameie -

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

Forslag til endring fra Mariana Mikkelsen *til årsmøte 2025 -*

Vedtekt sameiet

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Wetting (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus
Lasse Wetting

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus (8 stemmer)
Mariana Mikkelsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Werner Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt. Bergenhus
Mariana Mikkelsen
Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Avrinder Sing Hundal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Gakkestad (12 stemmer)
Mariana Mikkelsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Gakkestad
Mariana Mikkelsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7056
SAMEIET LØRENKVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENKVARTALET

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7056

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

Sak 6

Endring av vedtekt § 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vedtekt sameie -

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

Forslag til endring fra Mariana til årsmøte 2025 -

Vedtekt sameiet

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

  Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.
- Lasse Wetting

  Styreleder perioden 2025 - 2027

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

  Viser til min erfaring som styreleder -
  Har bidratt aktivt som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025.
  I perioden som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har jeg tilegnet meg erfaring innen drift av vårt bofellesskap i nært samarbeid med våre 22 leverandører. Bygårdsservice AS som er vår leverandør av vaktmestertjenester har jeg hatt daglig kontakt i perioden som styreleder.
  Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har felles infrastruktur med sameiet Lørenplatået, som styreleder har jeg bidratt i arbeidet sammen med sameiet Lørenplatået i drift av vår felles infrastruktur.

  Erfaring som styremedlem/ nå nestleder i Løren Velforening (17 sameier/ borettslag med nesten 2000 seksjoner) perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025, ansvarsområde drift av Lørenparken og Løren Velforening sine eiendommer (lys, gater og parkerings område).
  Løren velforening - Administrasjon av gass/ infrastruktur på Løren for 369 seksjonseiere 2019 - 2025.

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

  Utdannet innen prosjektledelse/ økonomi - BI.

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

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

Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.

- Mariana Mikkelsen

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

- Sveinn Sandvik Svendsen

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

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

- Avrinder Sing Hundal

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

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

- Mari Gakkestad

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

- Mariana Mikkelsen

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

Styrets arbeid år 2024 - 2025 16.03.2025

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

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

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

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

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

Styret, ved Lasse Wetting 16.03 2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Lørenkvartalet

Lasse Wetting	Sveinn Sandvik Svendsen	Aina Suphellen Nagy
Stine Leknes	Ermin Bektesevic	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	142
SUM ANDRE INNTEKTER	**142**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 292, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 487.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	**-97**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 472 724
SUM INNTEKTER	**-2 472 724**

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**683 892**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENKVARTALET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENKVARTALET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56Y3U-PNOHH-5HPPJ-68L0P-7JDYS-YNAJL

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-31 20:50:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 56Y3U-PNOHH-5HPPJ-68L0P-7JDYS-YNAJL

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.25
Selskapsnummer: 7056 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØRENKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lasse Wetting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekt § 5

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

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

☐ Lasse Wetting

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

☐ Mariana Mikkelsen

☐ Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Mari Gakkestad

☐ Mariana Mikkelsen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857
(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014, 19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019)

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjennelse.

§ 6

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

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

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

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplatået
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

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

§ 14

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

§15

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

Ordensregler for Løren Garasjelag

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

Biler som ikke er flyttet ilegges gebyr og /eller borttauing for eiers regning. Garasjevask varsles på hjemmesiden senest 6 uker før garasjevask utføres.
Det er ikke tillatt å vaske biler i garasjeanlegget, blant annet fordi det ikke er sluk i garasjen!

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506149-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE HUS 9A - LØRENVEIEN 40

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

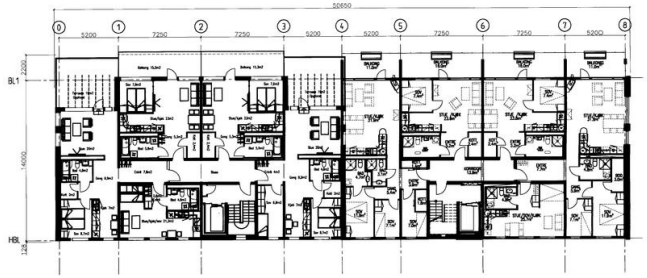
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

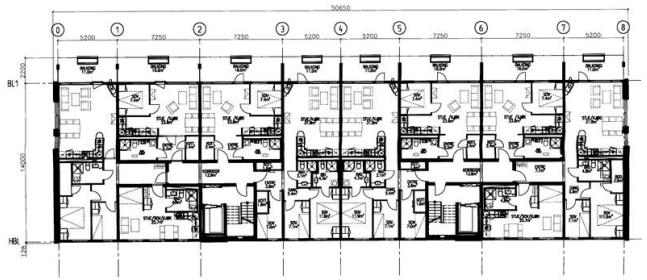
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

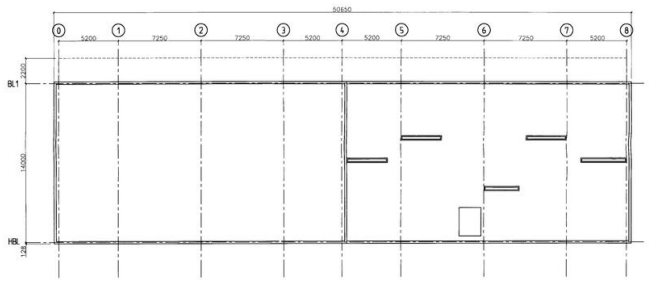
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



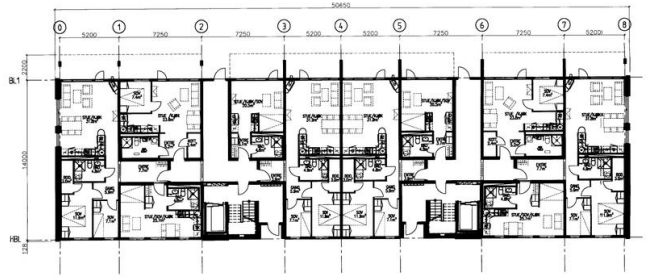
PLAN 7etg



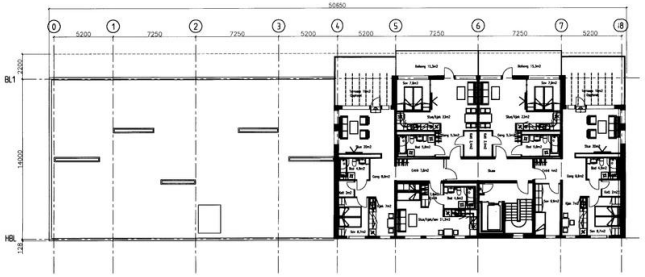
PLAN 2–6etg



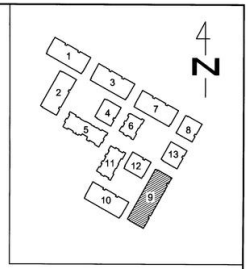
TAKPLAN



PLAN 1etg



PLAN 8etg



E2

MOTTATT
05 F[illegible]
PLAN-OG BY[illegible]ETATEN

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	23.01.07	NY TOPPETG.	SAH	SSV
A	25.08.05	NY PLASSERING AV TRAFO	AT	SSV

as Selvaagbygg

PROSJEKT
LØREN 1

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B, C	124	125

TEGNING OMFATTER
Planer

5-7-7-5

HUS	HUSTYPE
9	BLOKK

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	15.04.05	GHE	SSV

Tegn.nr:	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
	2112	A 0109	B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
PETER MØLLERS VEI 4D

Dato: 09.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528210
9044859

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 211

Vi viser til bestilling av 20260309 for PETER MØLLERS VEI 4D.

GNR. 124 BNR. 211

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.06.2007.

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

3811 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


600150
600200
600300
600250
600350
6645250
6645200
6645150
6645100
124/210
124/209
124/206
124/211
124/125
124/298
124/299
124/301
124/300
124/50
83/539
Kanonhallveien
Normaveien
Peter Møllers vei
Kruttveien
Vekslerveien
Anna Pedersdatters park
Løren
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

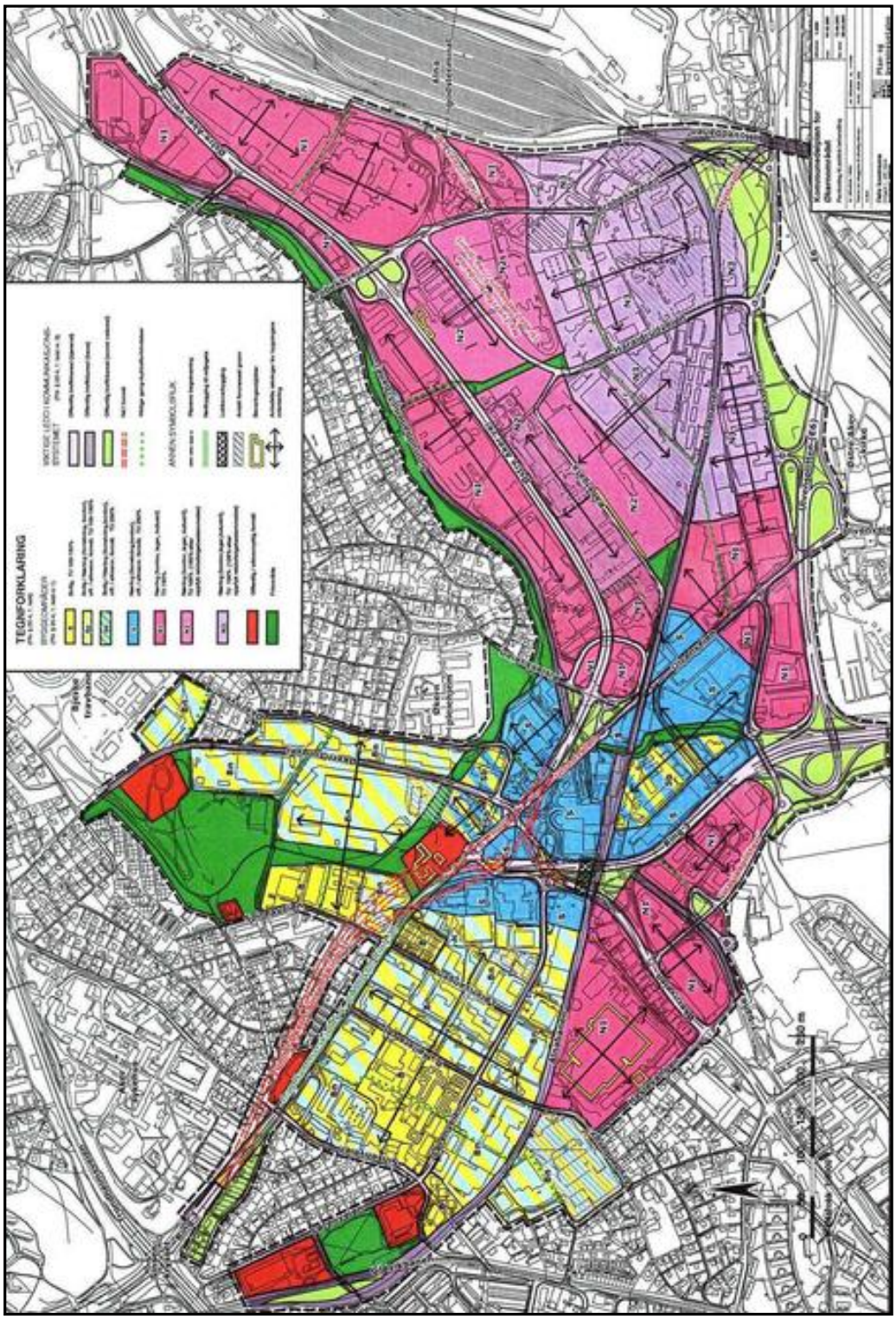
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING

Oslo

S-4083

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

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199912588
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V270605, 199912588

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

§ 3. *Grad av utnytting*
Tillatt tomteutnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige TU = 132 %.
Følgende maksimale utnyttelse tillates:

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

Bruksareal under terreng medregnes ikke i TU. Innefor feltene med blandet formål tillates også strøkstjenlig virksomhet. Det tillates maksimum BRA = 1 000 m^2 forretning inklusive tilhørende lager.

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

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

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

§ 7. *Utomhusplan*
Byggeområde
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder med mer. Planen skal vise at fremkommelighet for funksjonshemmede er ivaretatt.

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

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

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

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

§ 9. *Felt E*
Parkeringsplassen må opparbeides med et grønt preg som det skal redegjøres for i utomhusplanen.

§ 10. *Spesialområde: bevaring*
Felt D2
Arealet skal tilrettelegges som uteareal for barnehagen på felt D3 og D4. Forutsatt at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren) kan akseptere plassering og utforming, tillates oppført mindre bygninger (boder og lignende) på til sammen maks. 30 m2 til bruk for barnehagen.

Felt F. Fellesareal - lek/opphold
Fellesarealet skal være felles for gnr. 124 bnr. 125 og 196 og senere fradelte parseller. Allmennheten sikres tilgjengelighet ved tingslyst erklæring.

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

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

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

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

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

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

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

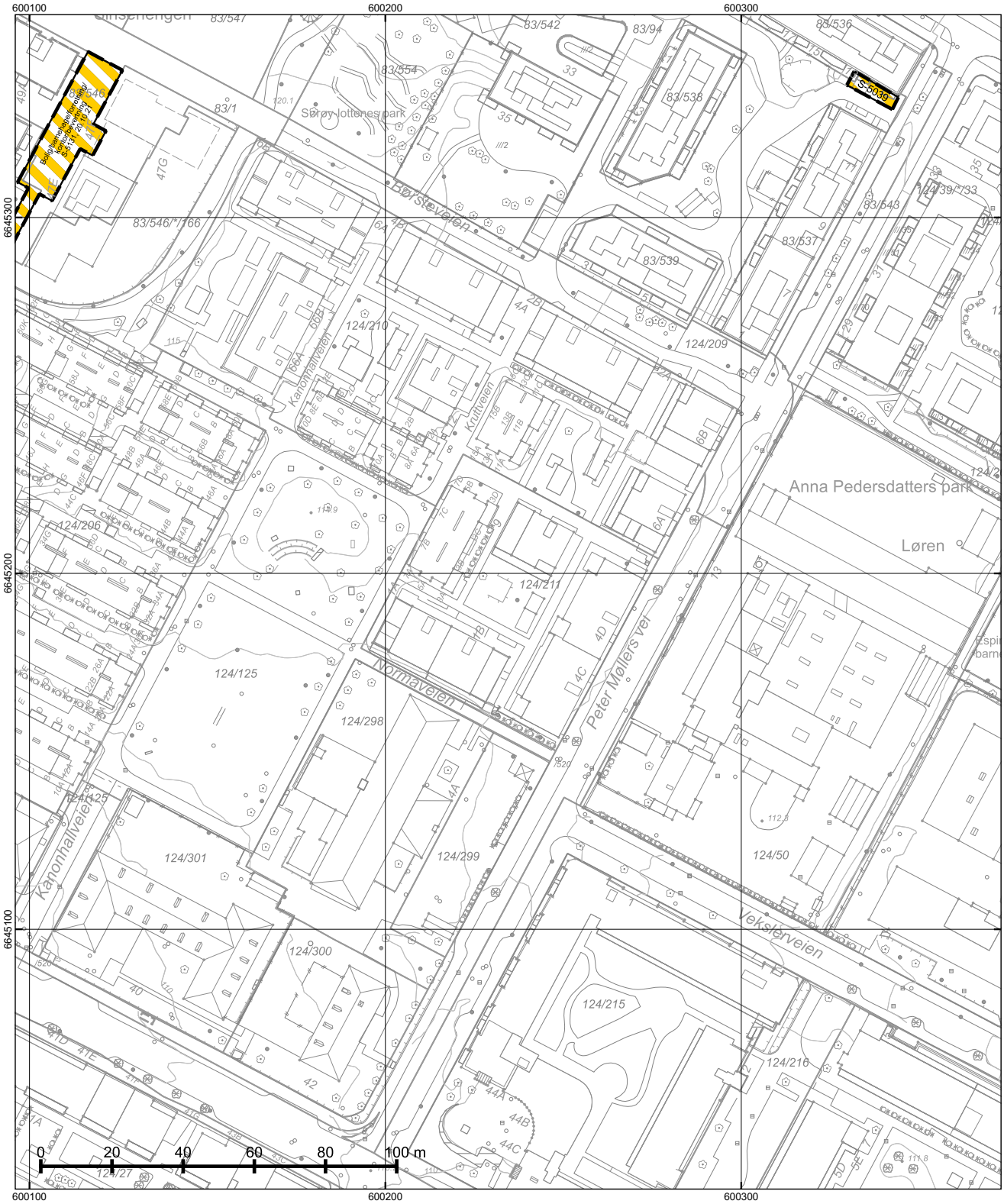
Dersom eksisterende bygninger brenner eller av annen grunn må rives, kan ny bygning oppføres innen bevaringsområdet dersom det kan forenes med de verdier planen skal sikre. Nybyggets volum, utnyttelsesgrad og byggehøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

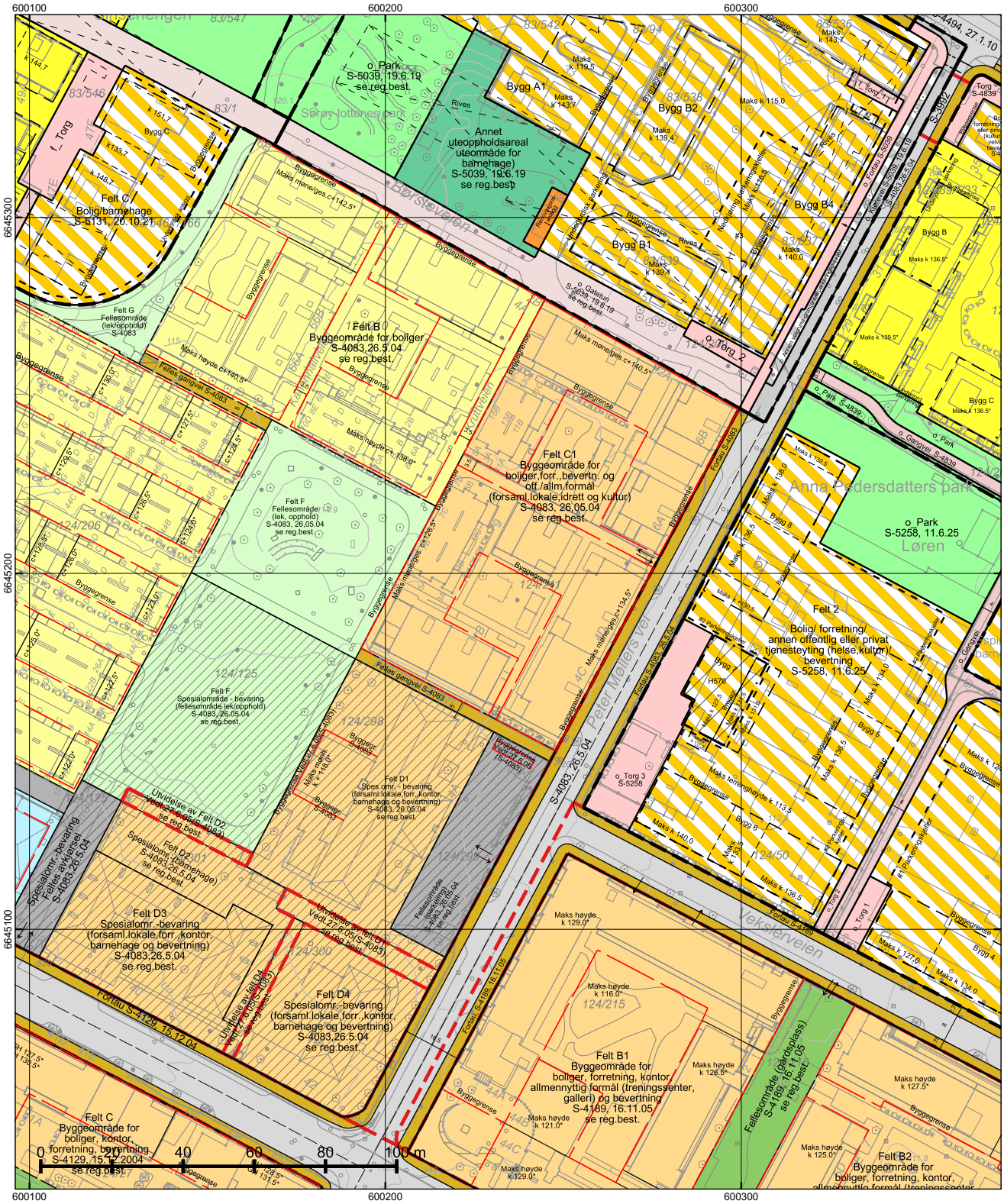
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154224/ 86528210
Adresse: Peter Møllers vei 4
Gnr/Bnr: 124/211

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154224/ 86528210
Deres ref.:

Adresse: Peter Møllers vei 4
Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/211

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
74 - Felles gårdsplass
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
936 - Regulert fotgjengerovergang

1110 - Boligbebyggelse
1550 - Renovasjonsanlegg
1690 - Annet uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
3050 - Park

664 - Spesialområde bevaring blandet
670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
671 - Spesialområde bevaring parkering
672 - Spesialområde bevaring lekeplass

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

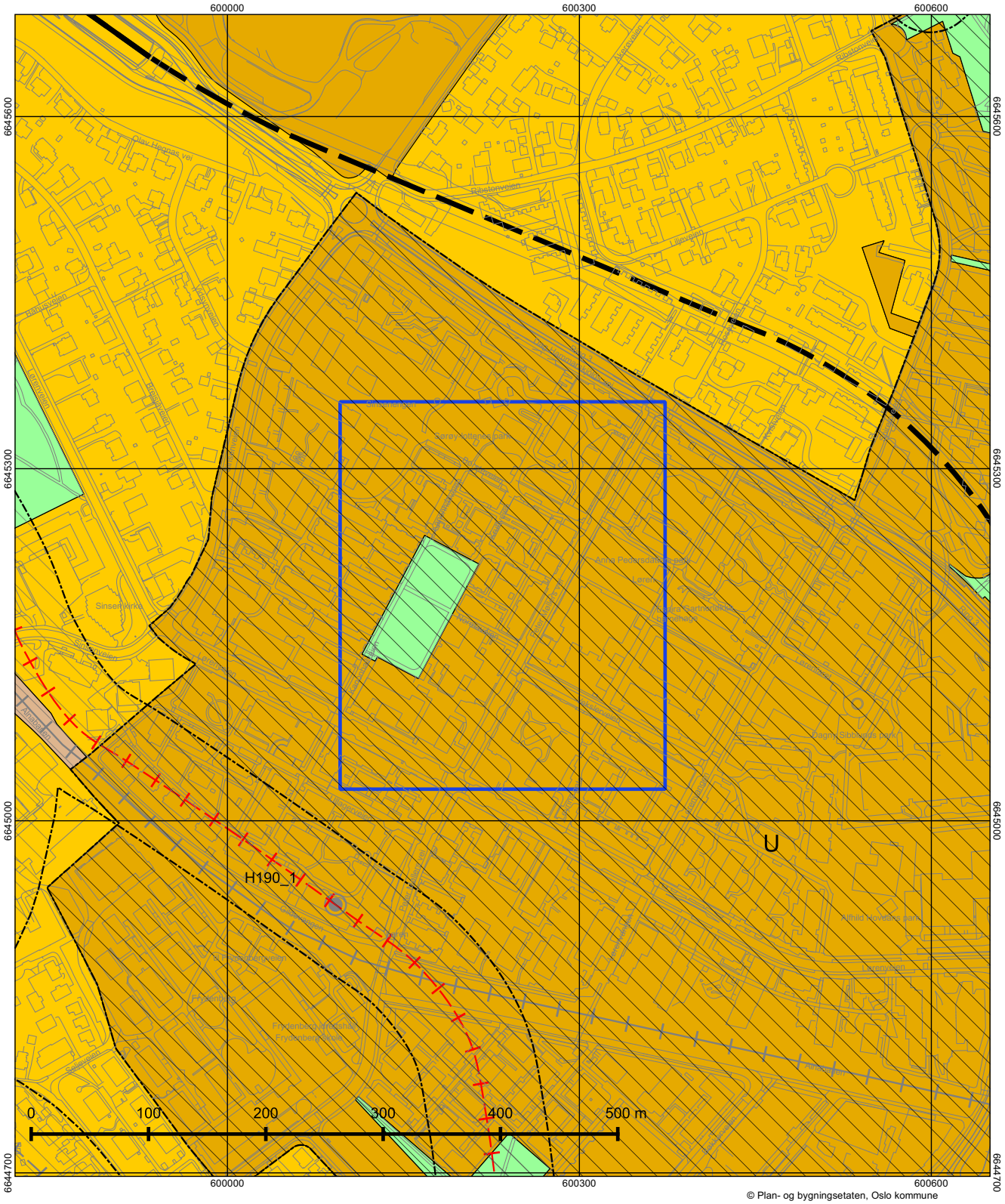
70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert fotgjengerfelt
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154224/86528210
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	124	211		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935 499 151	As Selvaagbygg	~~1-124~~	1/1

Doknr: 1002879 Tinglyst: 12.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	106	G	31	B	46	B	60	B	68	B	90	B	83	B
2	B	46	G	32	B	106	B	61	B	71	G	91	B	67	B
3	B	30	G	33	B	106	B	62	B	46		92	B	56	B
4	B	71	G	34	B	46	B	63	B	71	G	93	B	71	B
5	B	71	G	35	B	46	B	64	B	71	G	94	B	46	B
6	B	30	G	36	B	83	B	65	B	46		95	B	83	B
7	B	46		37	B	83	B	66	B	71	G	96	B	56	B
8	B	106		38	B	46	B	67	B	83	B	97	B	68	B
9	B	106	B	39	B	46	B	68	B	46	B	98	B	73	G
10	B	46	B	40	B	106	B	69	B	71	B	99	B	91	BG
11	B	46	B	41	B	106	B	70	B	71	B	100	B	91	BG
12	B	83	B	42	B	46	B	71	B	46	B	101	B	73	G
13	B	83	B	43	B	46	B	72	B	83	B	102	B	73	B
14	B	46	B	44	B	83	B	73	B	83	B	103	B	73	B
15	B	46		45	B	83	B	74	B	46	B	104	B	73	B
16	B	106		46	B	46	B	75	B	71	B	105	B	47	B
17	B	106	B	47	B	46	B	76	B	71	B	106	B	47	B
18	B	46	B	48	B	106	B	77	B	46	B	107	B	73	B
19	B	46	B	49	B	106	B	78	B	83	B	108	B	71	G
20	B	83	B	50	B	46	B	79	B	83	B	109	B	46	G
21	B	83	B	51	B	46	B	80	B	46	B	110	B	71	G
22	B	46	B	52	B	83	B	81	B	71	B	111	B	83	B
23	B	46	B	53	B	68	B	82	B	71	B	112	B	46	B
24	B	106	B	54	B	46	B	83	B	46	B	113	B	71	B
25	B	106	B	55	B	46	B	84	B	83	B	114	B	83	B
26	B	46	B	56	B	93	B	85	B	83	B	115	B	46	B
27	B	46	B	57	B	93	B	86	B	46	B	116	B	71	B

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 4

~~27~~	~~B~~	~~46~~	~~B~~	~~57~~	~~B~~	~~93~~	~~B~~	~~86~~	~~B~~	~~46~~	~~B~~	~~116~~	~~B~~	~~71~~	~~B~~
28	B	83	B	58	B	46	B	87	B	71	B	117	B	83	B
29	B	83	B	59	B	46	B	88	B	71	B	118	B	46	B
30	B	46	B					89	B	46	B	119	B	71	B
												120	B	83	B
												121	B	46	B
												122	B	71	B
												123	B	68	B
												124	B	56	B
SUM BRØK		2040		SUM BRØK		1995		SUM BRØK		1961		SUM BRØK		2356	

SUM BRØK (TELLERE) 8352 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Frederik Selvaag

Olav H. Selvaag

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 4

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 4/11-08		Gunnar Frederik Selvaag	
Oslo 4/11-08		Olav H. Selvaag	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 4

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	211		1-124	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3/12-2008	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

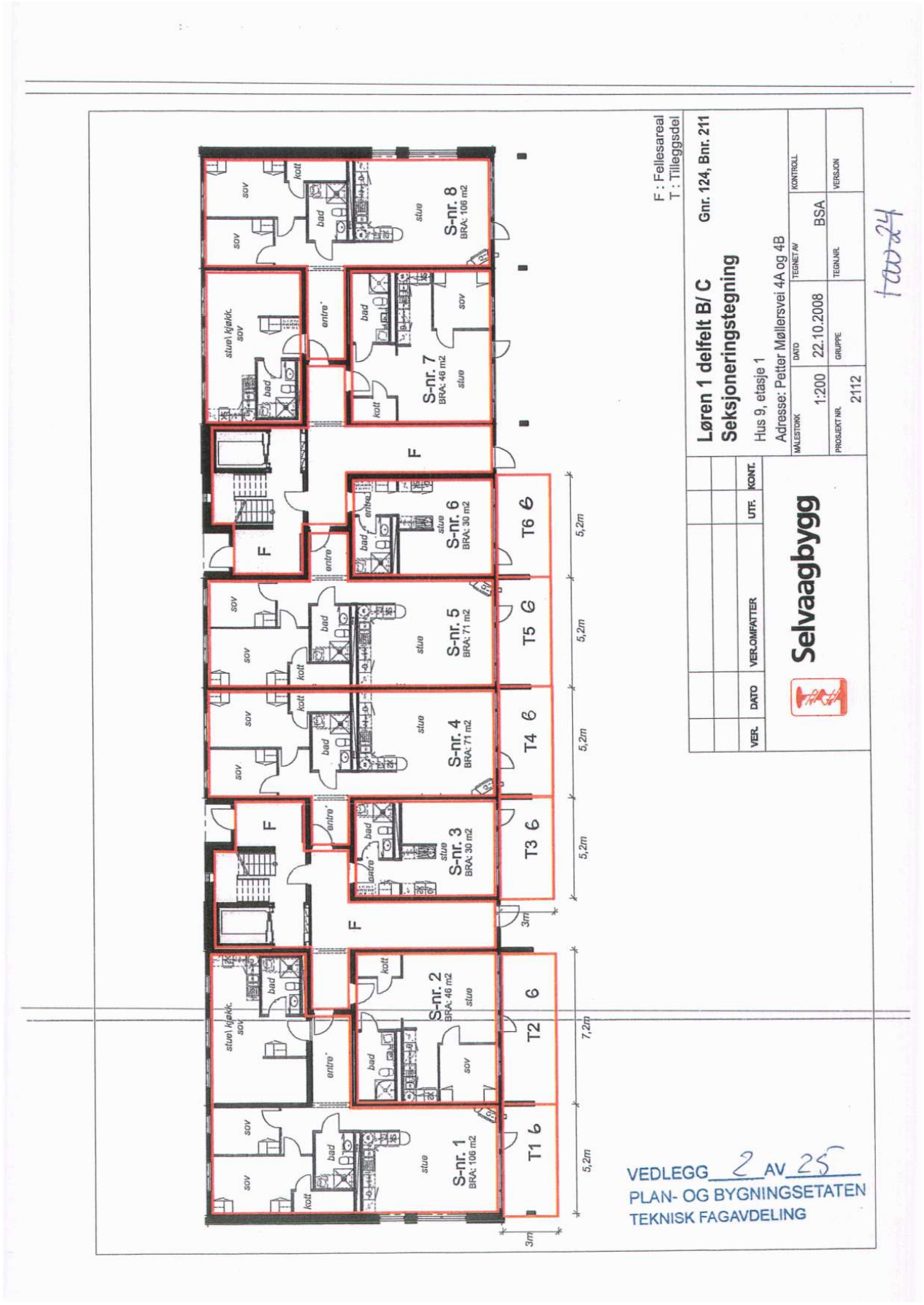
Noter:

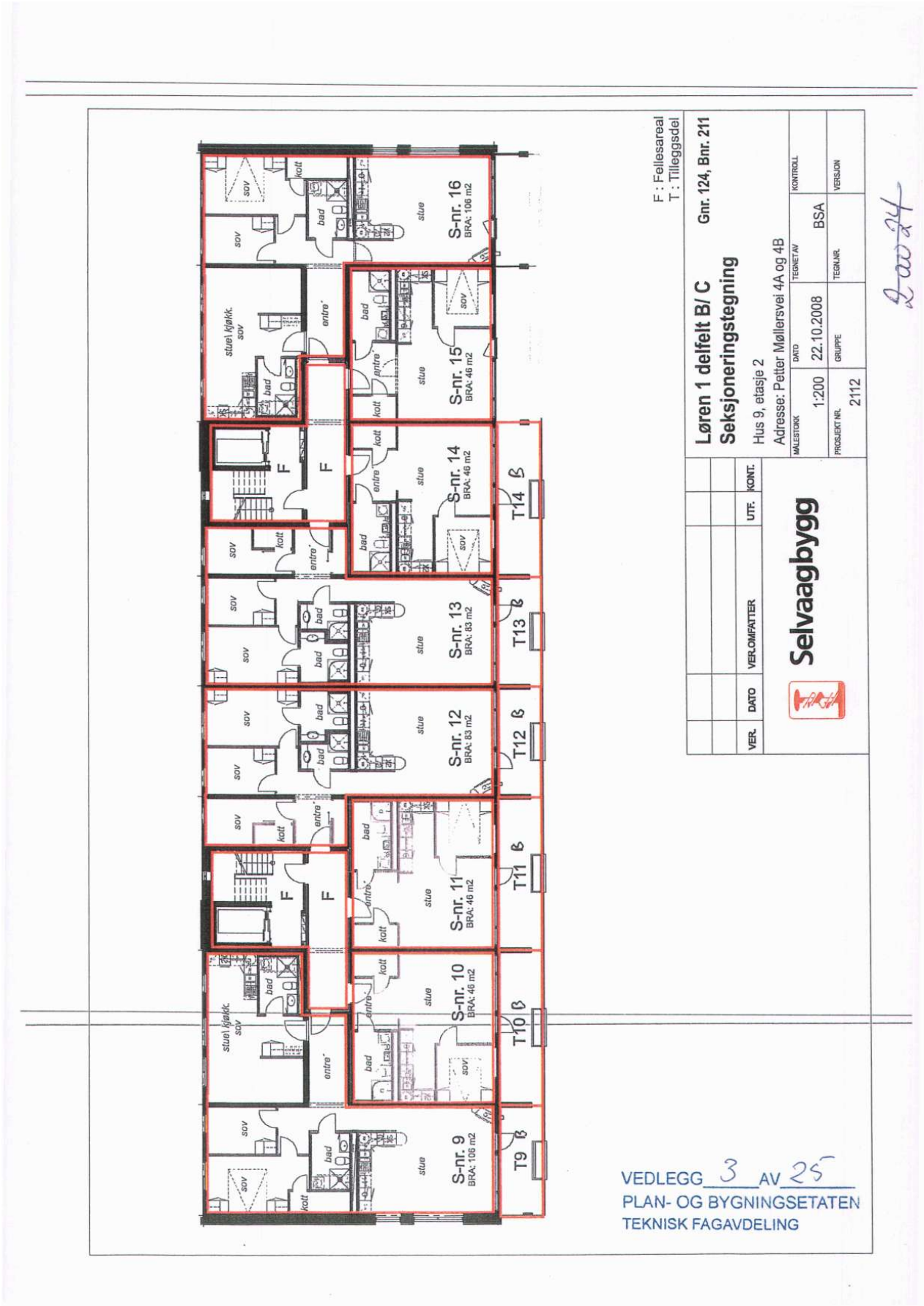
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

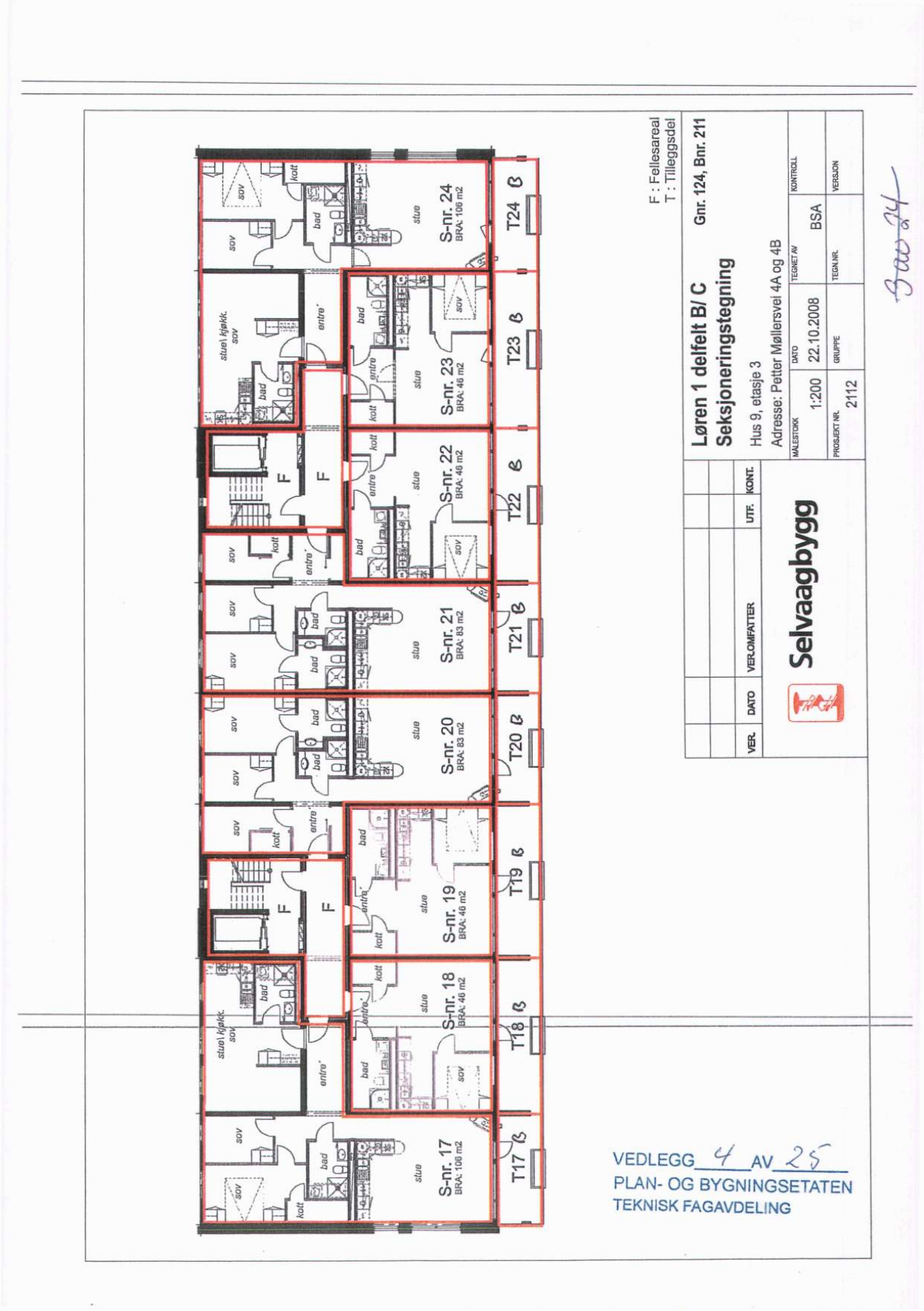
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 4 av 4

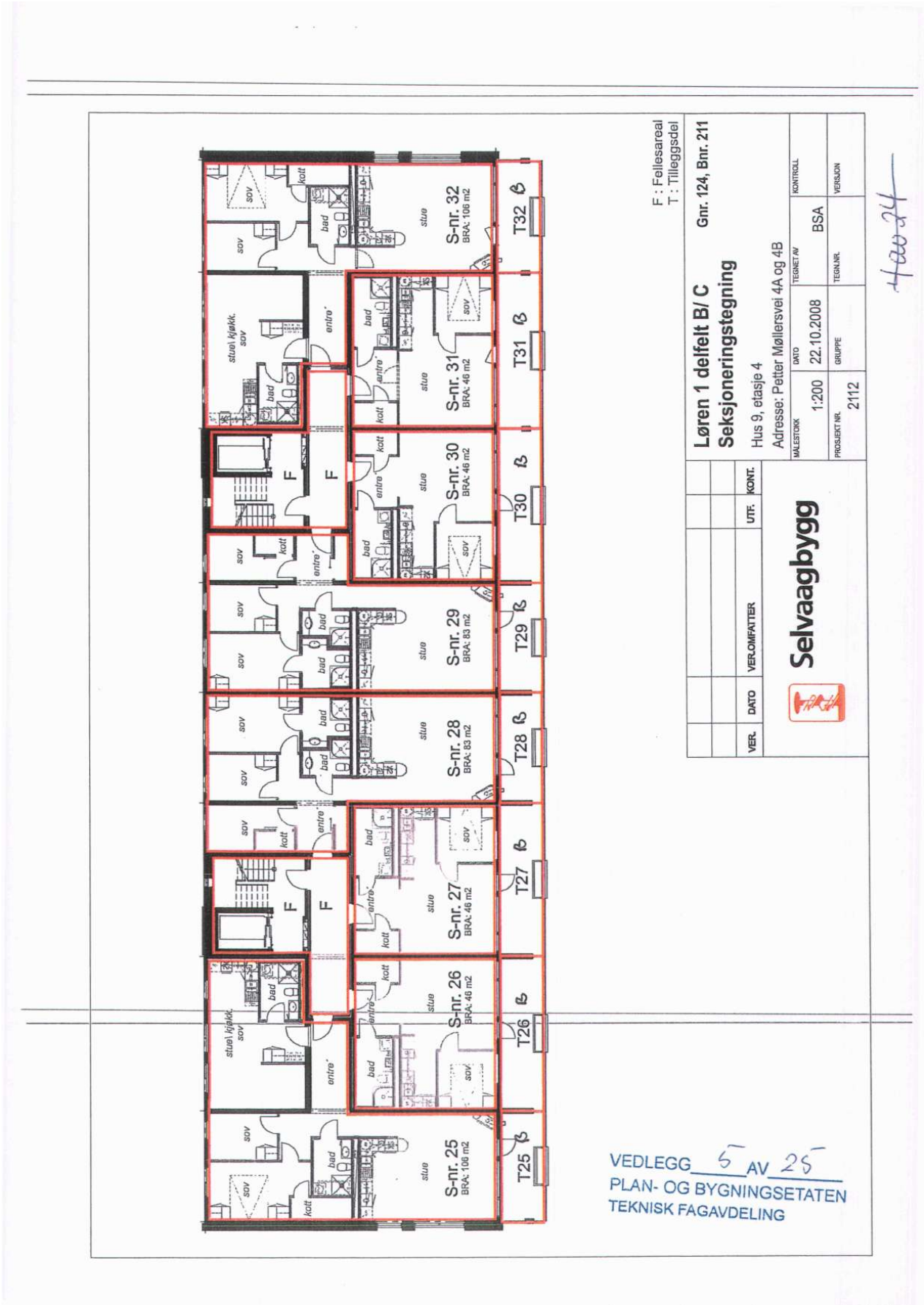


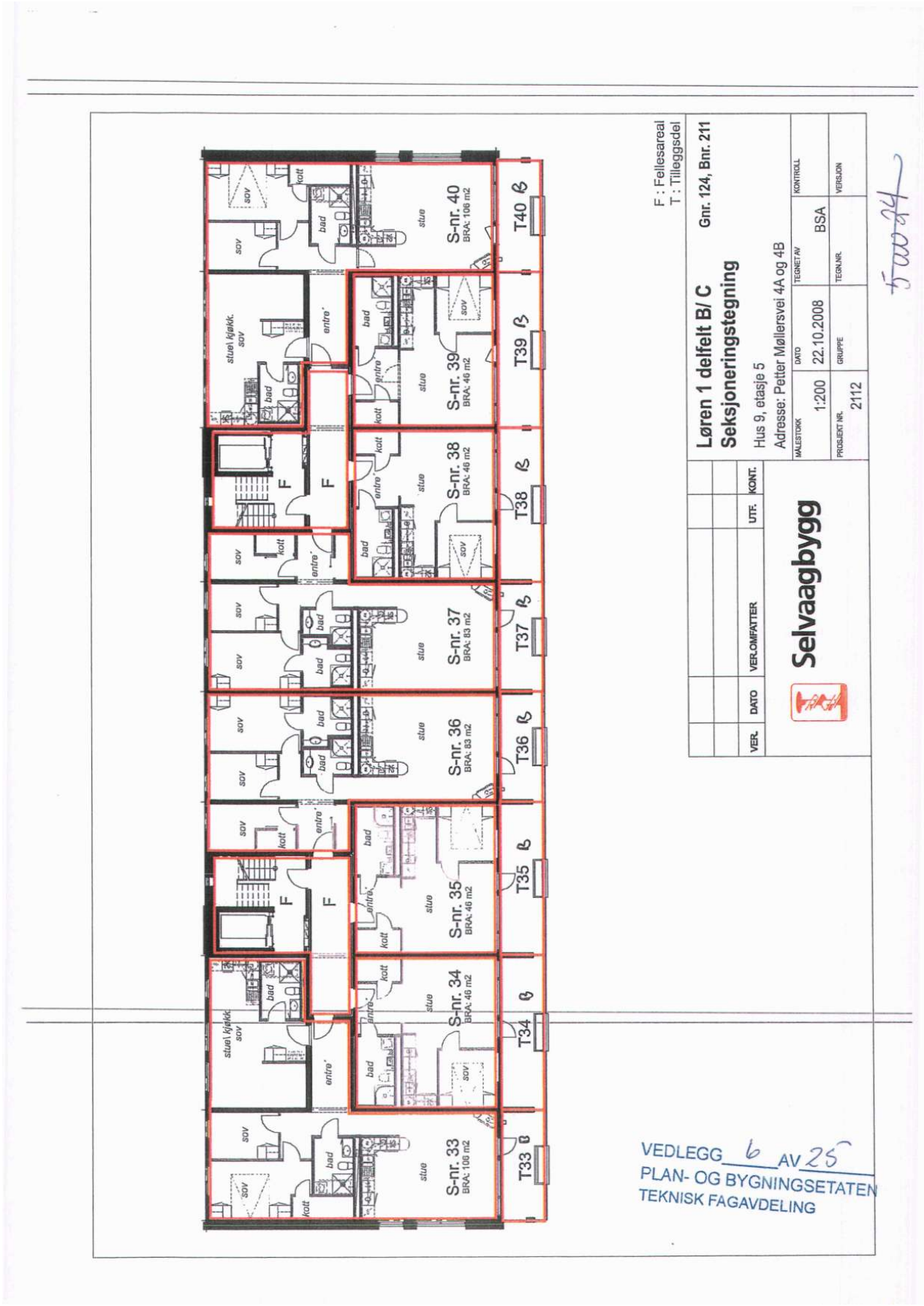
VEDLEGG 1 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

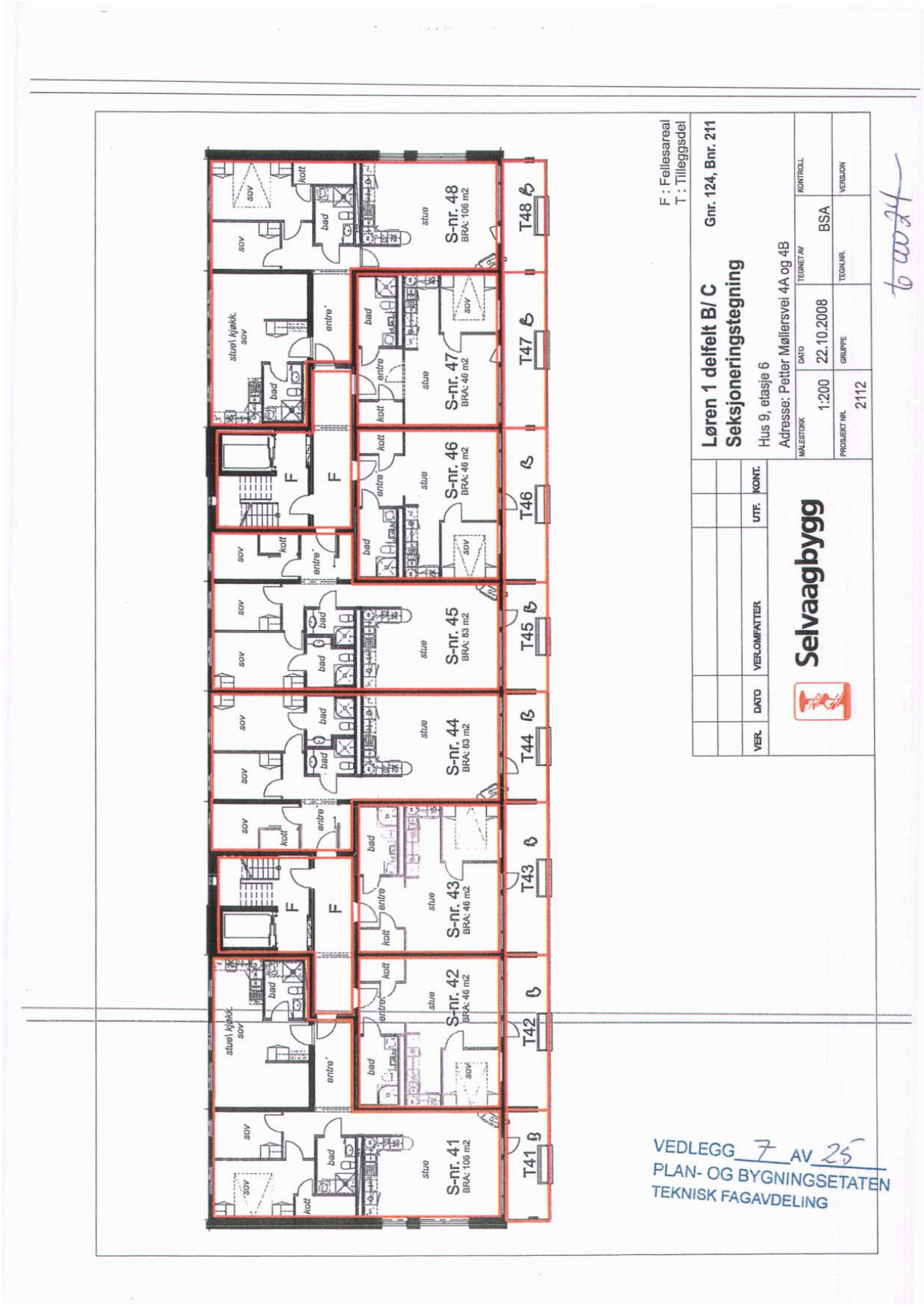

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 1
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 1 BRA: 106 m2
S-nr. 2 BRA: 46 m2
S-nr. 3 BRA: 30 m2
S-nr. 4 BRA: 71 m2
S-nr. 5 BRA: 71 m2
S-nr. 6 BRA: 30 m2
S-nr. 7 BRA: 46 m2
S-nr. 8 BRA: 106 m2
T1 6
T2 6
T3 6
T4 6
T5 6
T6 6
5,2m
7,2m
3m
VEDLEGG 2 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

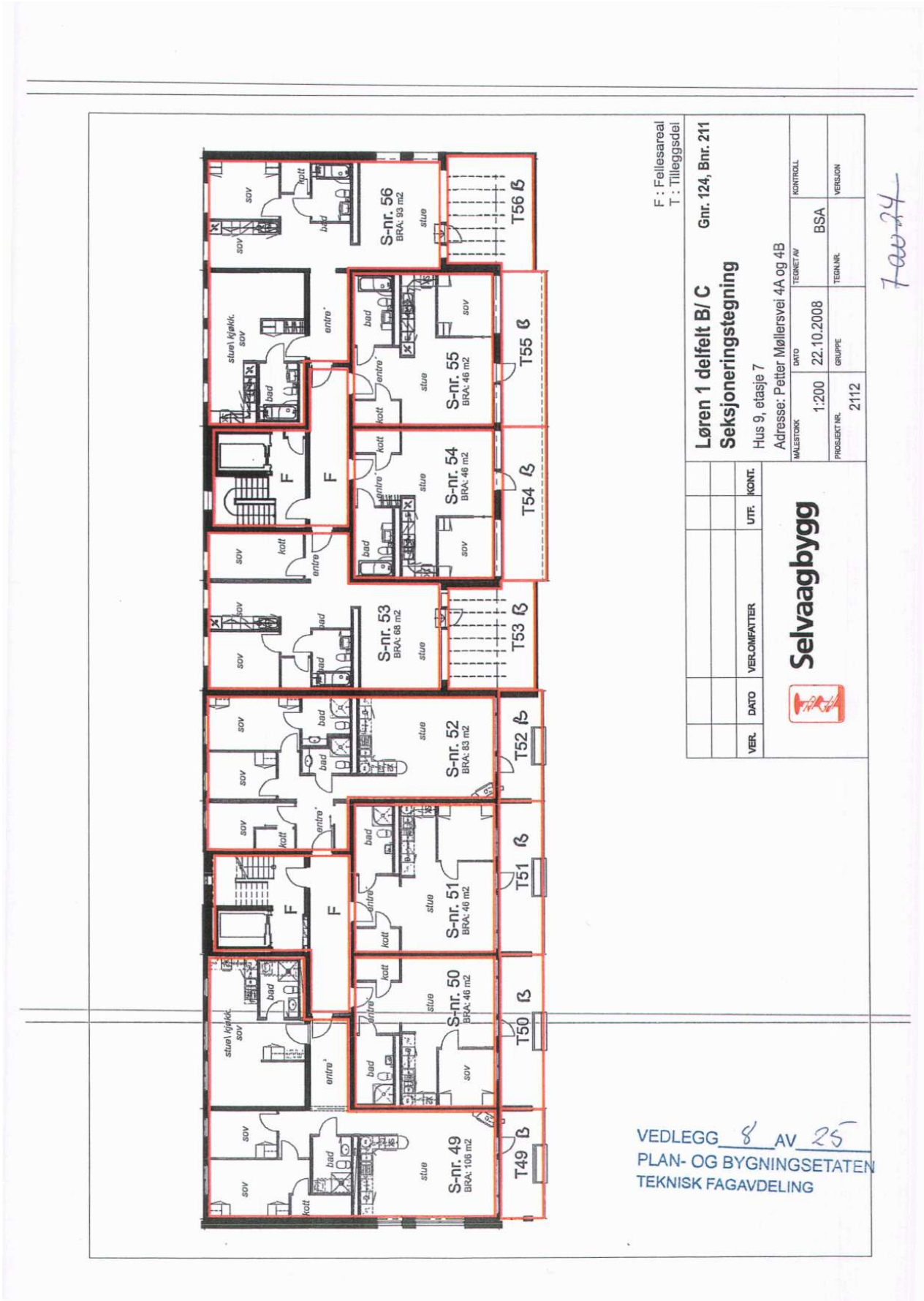

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 2
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
KONTROLL
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 16 BRA: 106 m2
S-nr. 15 BRA: 46 m2
S-nr. 14 BRA: 46 m2
S-nr. 13 BRA: 83 m2
S-nr. 12 BRA: 83 m2
S-nr. 11 BRA: 46 m2
S-nr. 10 BRA: 46 m2
S-nr. 9 BRA: 106 m2
T14
T13
T12
T11
T10
T9
VEDLEGG 3 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

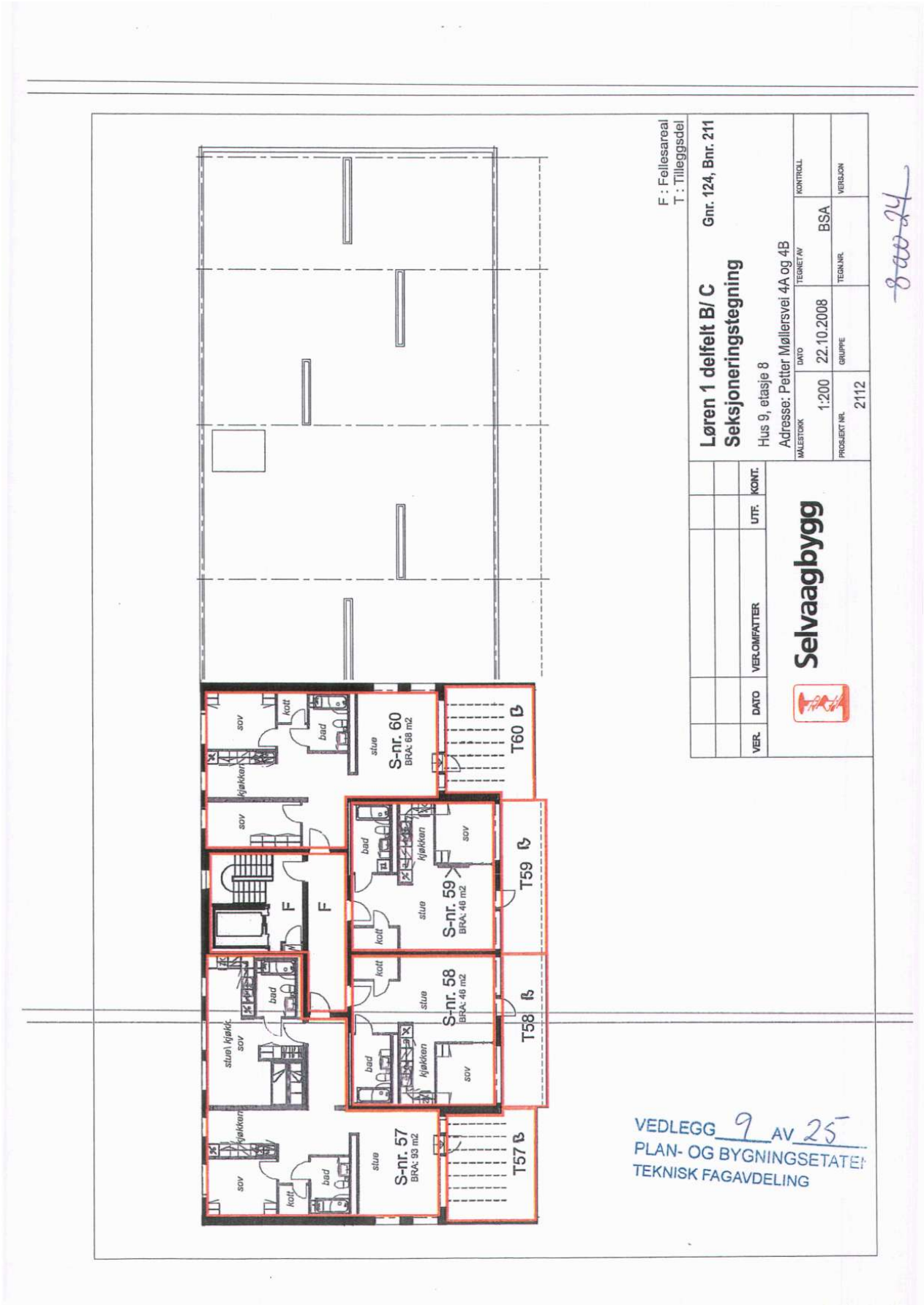

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 3
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
KONTROLL
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 24 BRA: 106 m2
S-nr. 23 BRA: 46 m2
S-nr. 22 BRA: 46 m2
S-nr. 21 BRA: 83 m2
S-nr. 20 BRA: 83 m2
S-nr. 19 BRA: 46 m2
S-nr. 18 BRA: 46 m2
S-nr. 17 BRA: 106 m2
T24
T23
T22
T21
T20
T19
T18
T17
VEDLEGG 4 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

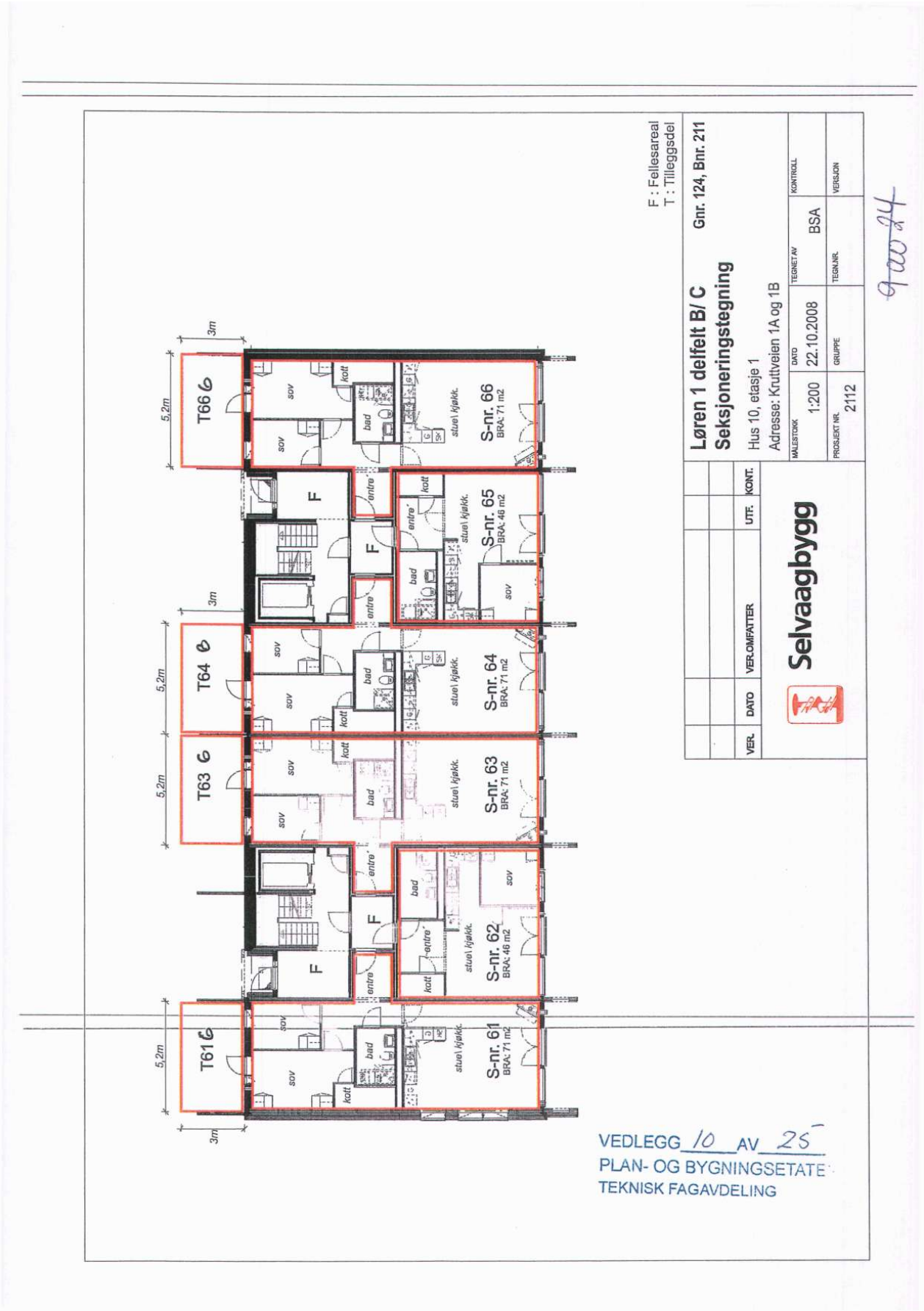

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 4
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
KONTROLL
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 25 BRA: 106 m2
S-nr. 26 BRA: 46 m2
S-nr. 27 BRA: 46 m2
S-nr. 28 BRA: 83 m2
S-nr. 29 BRA: 83 m2
S-nr. 30 BRA: 46 m2
S-nr. 31 BRA: 46 m2
S-nr. 32 BRA: 106 m2
T25
T26
T27
T28
T29
T30
T31
T32
VEDLEGG 5 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

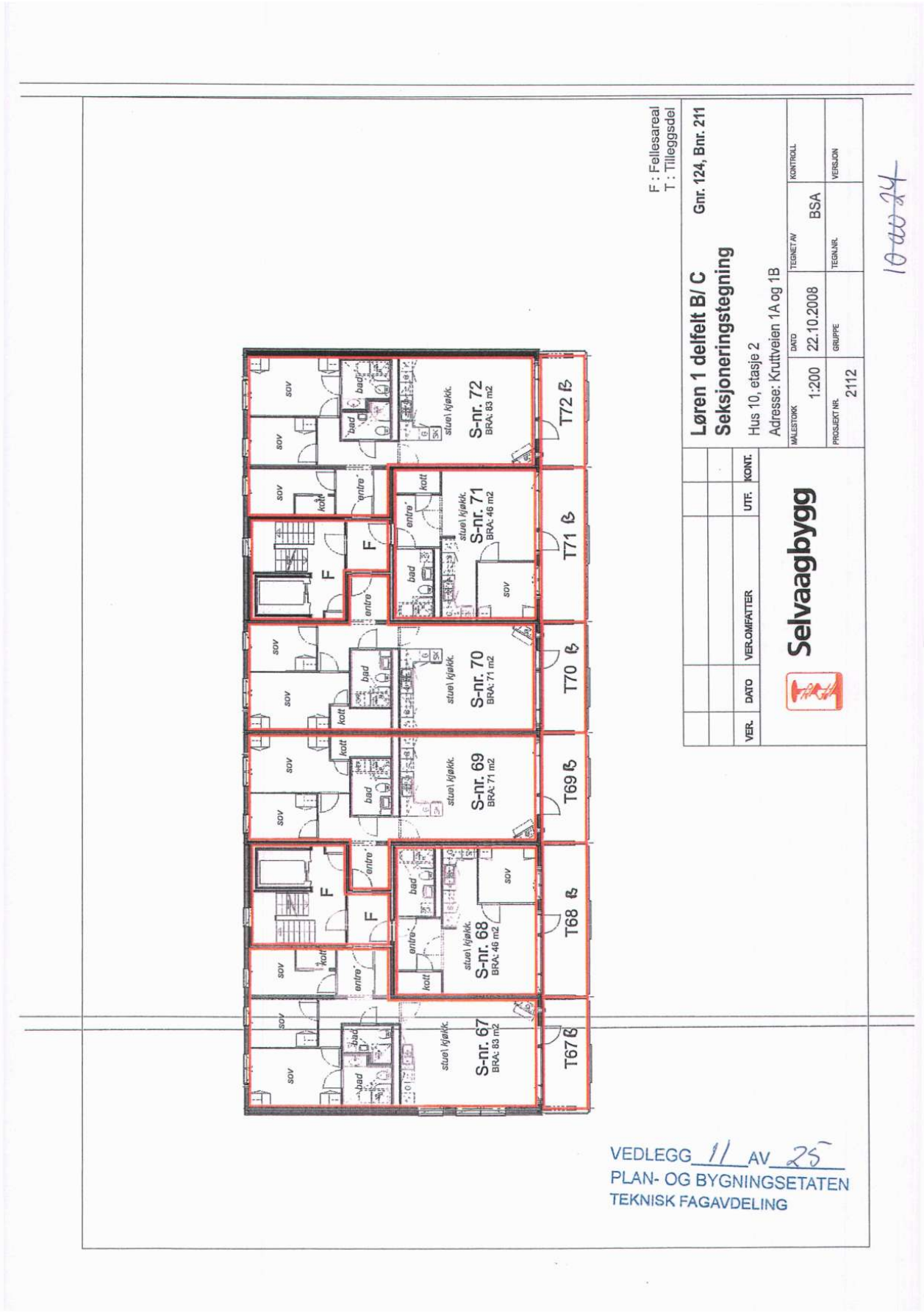

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 5
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 40 BRA: 106 m2
S-nr. 39 BRA: 46 m2
S-nr. 38 BRA: 46 m2
S-nr. 37 BRA: 83 m2
S-nr. 36 BRA: 83 m2
S-nr. 35 BRA: 46 m2
S-nr. 34 BRA: 46 m2
S-nr. 33 BRA: 106 m2
T40
T39
T38
T37
T36
T35
T34
T33
VEDLEGG 6 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

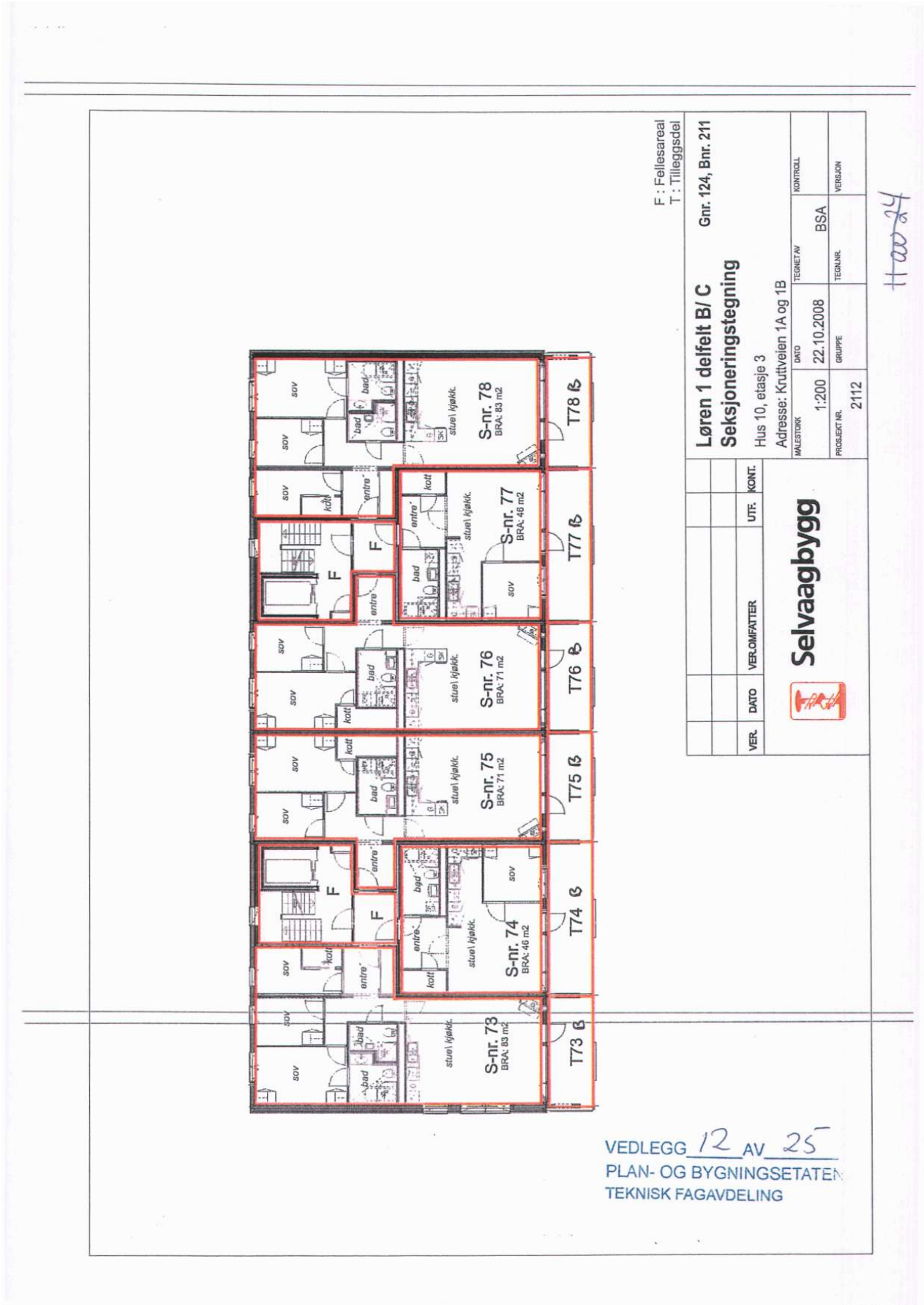

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 6
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 48 BRA: 106 m2
S-nr. 47 BRA: 46 m2
S-nr. 46 BRA: 46 m2
S-nr. 45 BRA: 83 m2
S-nr. 44 BRA: 83 m2
S-nr. 43 BRA: 46 m2
S-nr. 42 BRA: 46 m2
S-nr. 41 BRA: 106 m2
T48
T47
T46
T45
T44
T43
T42
T41
VEDLEGG 7 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

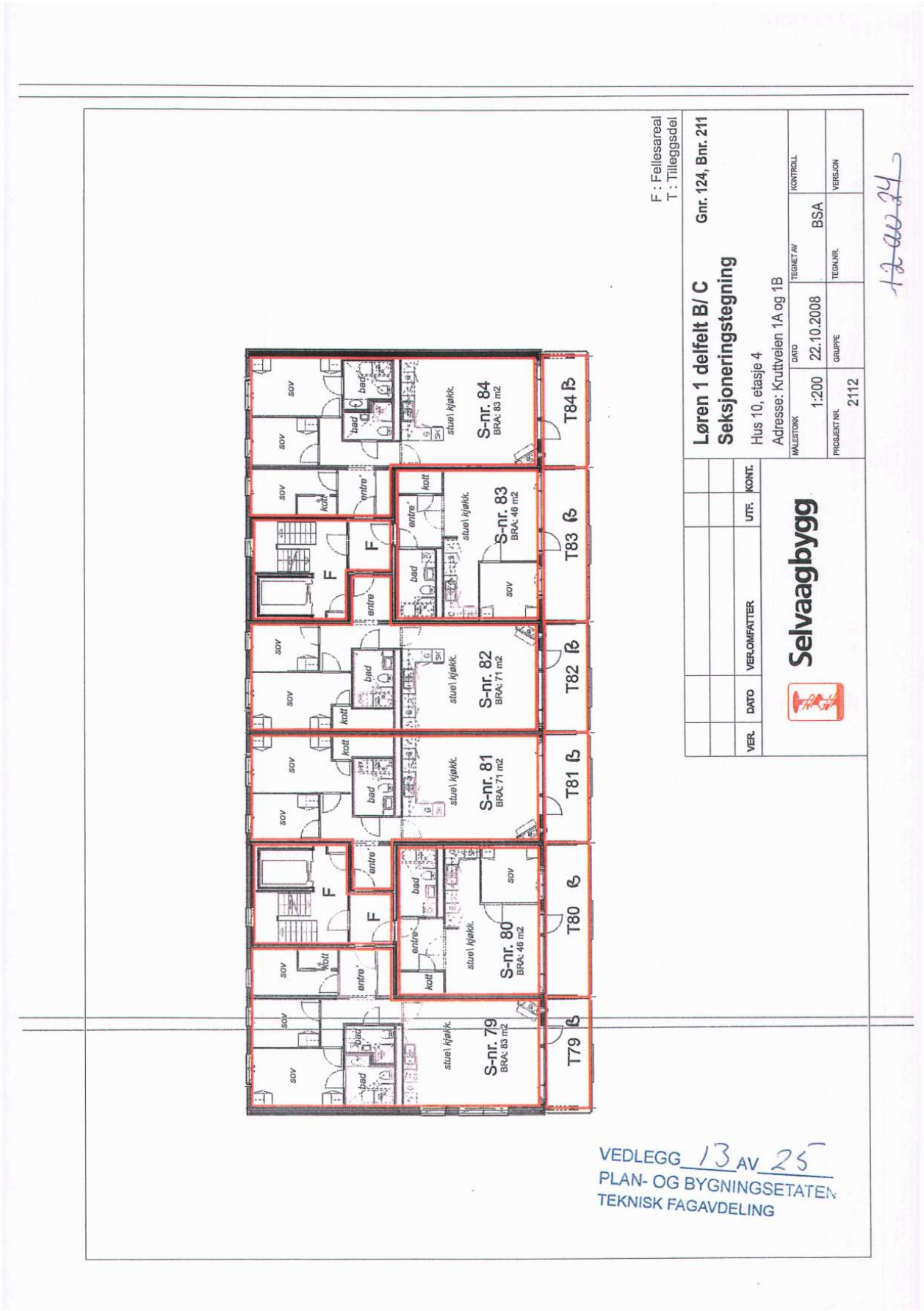

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 7
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 56 BRA: 93 m2
S-nr. 55 BRA: 46 m2
S-nr. 54 BRA: 46 m2
S-nr. 53 BRA: 68 m2
S-nr. 52 BRA: 83 m2
S-nr. 51 BRA: 46 m2
S-nr. 50 BRA: 46 m2
S-nr. 49 BRA: 106 m2
T56 B
T55 B
T54 B
T53 B
T52 B
T51 B
T50 B
T49 B
VEDLEGG 8 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

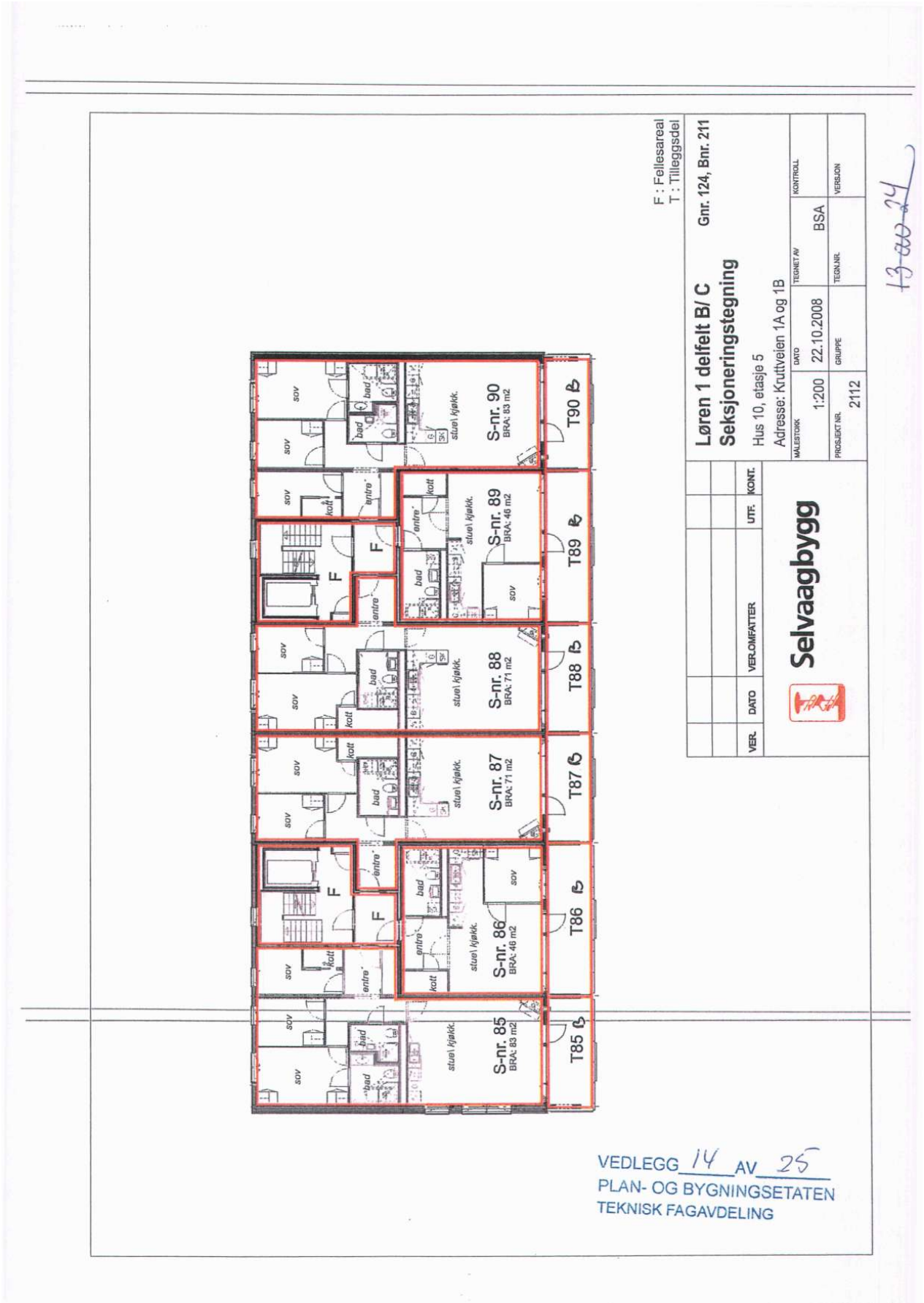

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 9, etasje 8
Adresse: Petter Møllersvei 4A og 4B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL.
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VERI.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 60 BRA: 68 m2
S-nr. 59 BRA: 46 m2
S-nr. 58 BRA: 46 m2
S-nr. 57 BRA: 93 m2
T60
T59
T58
T57
VEDLEGG 9 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

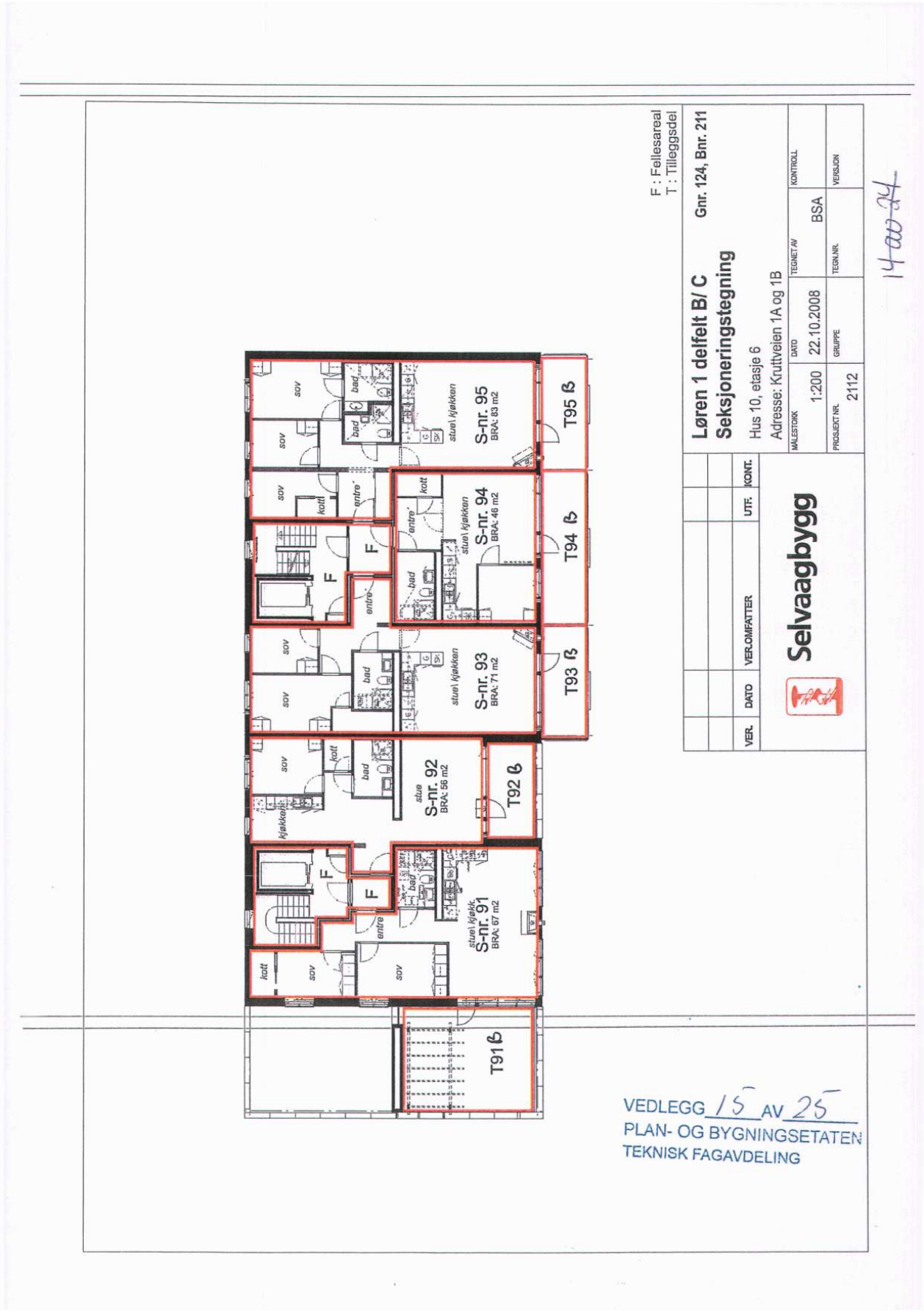

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 1
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
KONTROLL
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
T66
T64
T63
T61
S-nr. 66 BRA: 71 m2
S-nr. 65 BRA: 46 m2
S-nr. 64 BRA: 71 m2
S-nr. 63 BRA: 71 m2
S-nr. 62 BRA: 46 m2
S-nr. 61 BRA: 71 m2
9 av 24
VEDLEGG 10 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

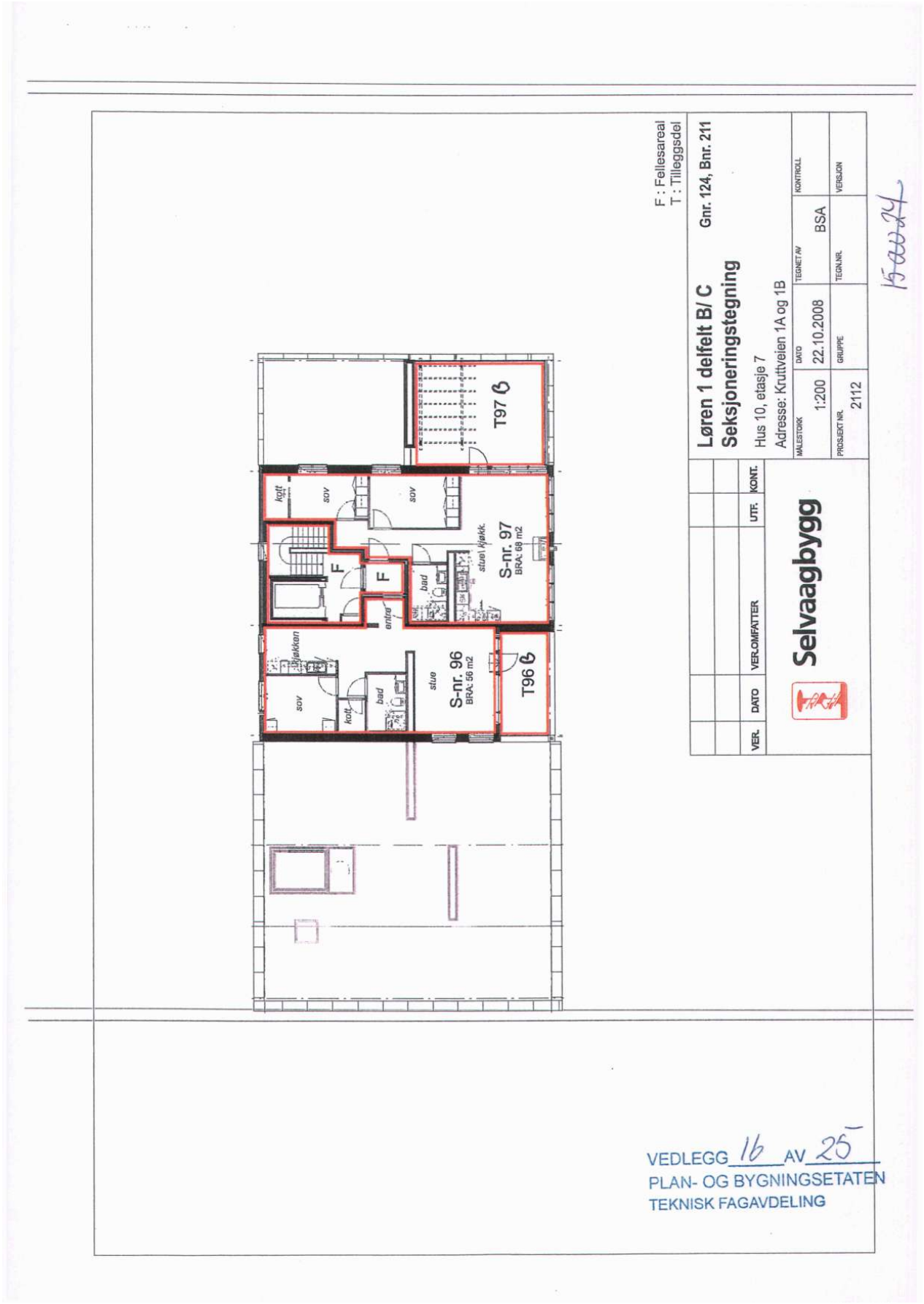

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 2
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 72 BRA: 83 m2
S-nr. 71 BRA: 46 m2
S-nr. 70 BRA: 71 m2
S-nr. 69 BRA: 71 m2
S-nr. 68 BRA: 46 m2
S-nr. 67 BRA: 83 m2
T72
T71
T70
T69
T68
T67
VEDLEGG 11 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

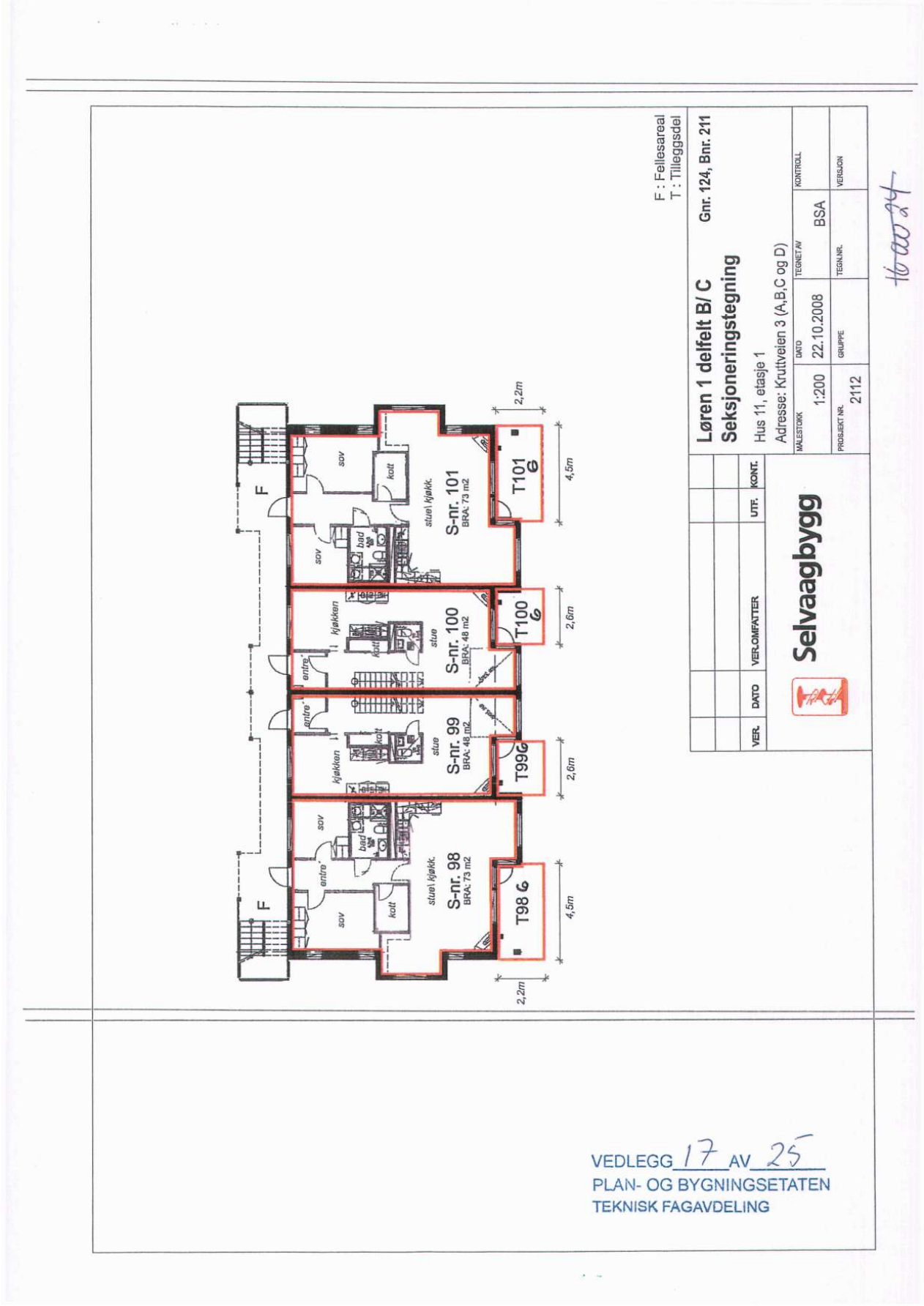

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 3
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 78 BRA: 83 m2
S-nr. 77 BRA: 46 m2
S-nr. 76 BRA: 71 m2
S-nr. 75 BRA: 71 m2
S-nr. 74 BRA: 46 m2
S-nr. 73 BRA: 83 m2
T78
T77
T76
T75
T74
T73
VEDLEGG 12 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

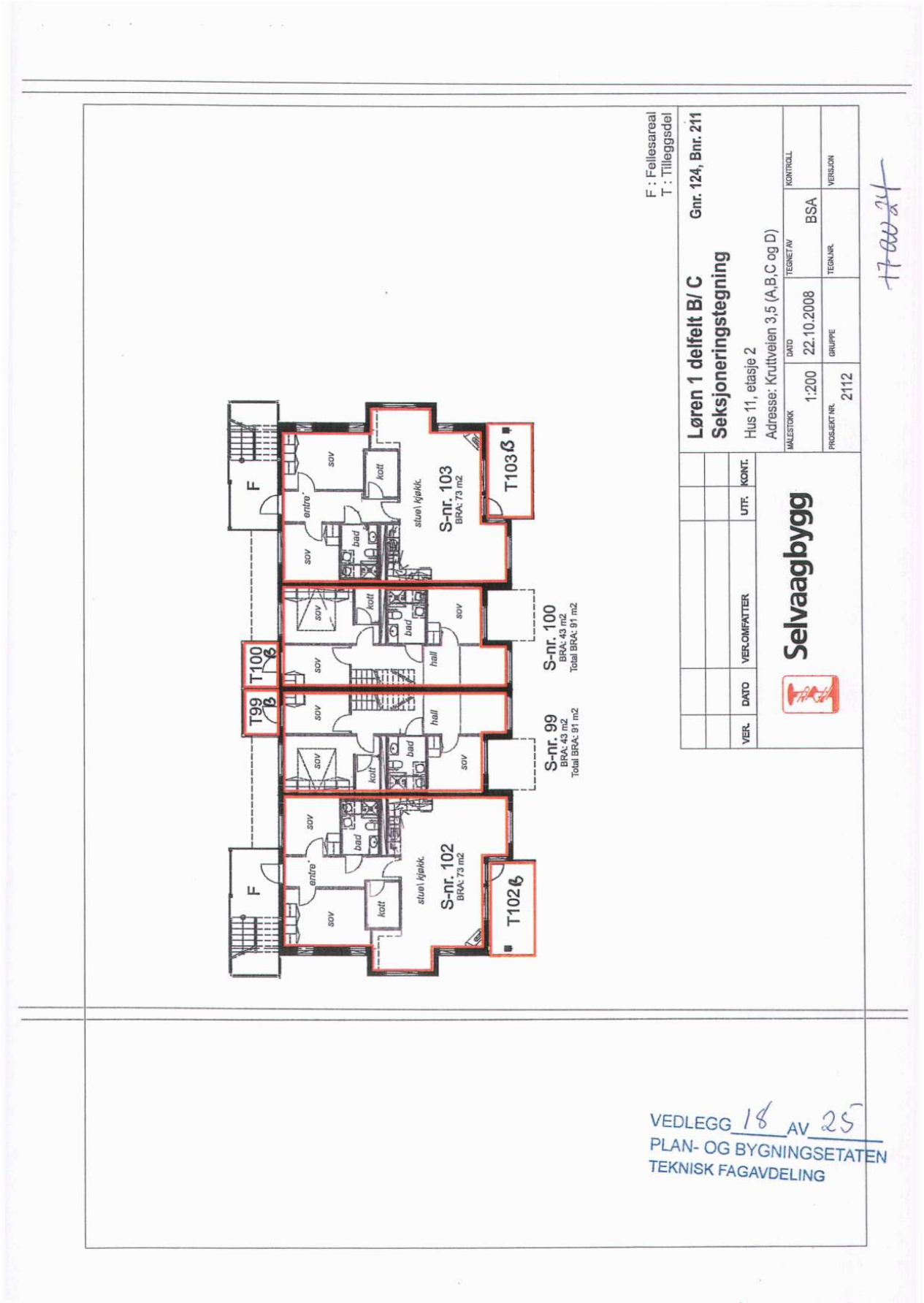

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 4
Adresse: Kruttvelen 1A og 1B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 84 BRA: 83 m2
S-nr. 83 BRA: 46 m2
S-nr. 82 BRA: 71 m2
S-nr. 81 BRA: 71 m2
S-nr. 80 BRA: 46 m2
S-nr. 79 BRA: 83 m2
T84
T83
T82
T81
T80
T79
VEDLEGG 13 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

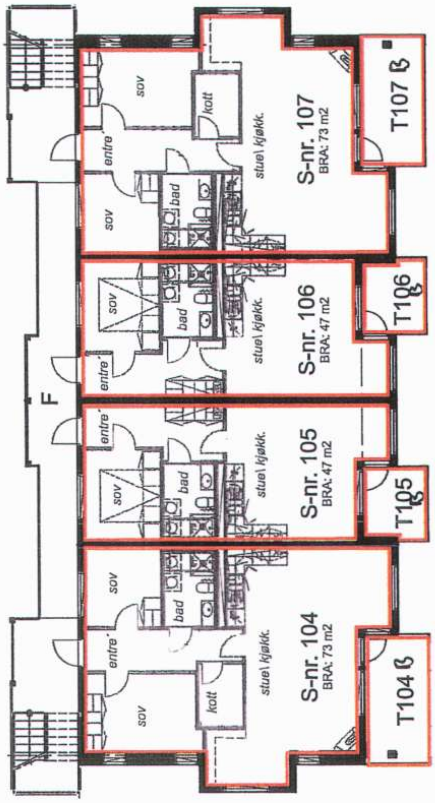

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 5
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 90 BRA: 83 m2
S-nr. 89 BRA: 46 m2
S-nr. 88 BRA: 71 m2
S-nr. 87 BRA: 71 m2
S-nr. 86 BRA: 46 m2
S-nr. 85 BRA: 83 m2
T90
T89
T88
T87
T86
T85
VEDLEGG 14 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 6
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
Selvaagbygg
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
S-nr. 95 BRA: 83 m2
S-nr. 94 BRA: 46 m2
S-nr. 93 BRA: 71 m2
S-nr. 92 BRA: 56 m2
S-nr. 91 BRA: 67 m2
T95
T94
T93
T92
T91
VEDLEGG 15 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 10, etasje 7
Adresse: Kruttveien 1A og 1B
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
T97
S-nr. 97
BRA: 68 m2
T96
S-nr. 96
BRA: 56 m2
kjøkken
stue/ kjøkk.
stue
bad
entre
sov
kott
F
15.08.24
VEDLEGG 16 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 11, etasje 1
Adresse: Kruttveien 3 (A,B,C og D)
VER.
DATO
VERI.OMFATTER
UTF.
KONT.
Selvaagbygg
MÅLESTOKK
1:200
DATO
22.10.2008
TEGNET AV
BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR.
2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
S-nr. 101
BRA: 73 m2
S-nr. 100
BRA: 48 m2
S-nr. 99
BRA: 48 m2
S-nr. 98
BRA: 73 m2
T101
T100
T99
T98
sov
kott
bad
stuel kjøkk.
kjøkken
stue
entre
F
2,2m
4,5m
2,6m
2,6m
4,5m
2,2m
VEDLEGG 17 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


F : Fellesareal
T : Tilleggsdel
Løren 1 delfelt B/ C
Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 11, etasje 2
Adresse: Kruttveien 3,5 (A,B,C og D)
MÅLESTOKK 1:200
DATO 22.10.2008
TEGNET AV BSA
KONTROLL
PROSJEKT NR. 2112
GRUPPE
TEGN.NR.
VERSJON
VER. DATO VER.OMFATTER UTF. KONT.
Selvaagbygg
S-nr. 103 BRA: 73 m2
S-nr. 100 BRA: 43 m2 Total BRA: 91 m2
S-nr. 99 BRA: 43 m2 Total BRA: 91 m2
S-nr. 102 BRA: 73 m2
T103
T100
T99
T102
F
entre
sov
bad
kott
stue\ kjøkk.
hall
17 00 24
VEDLEGG 18 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



F : Fellesareal
T : Tilleggsdel

Løren 1 delfelt B/ C Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 11, etasje 3
Adresse: Kruttveien 7 (A,B,C og D)

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	22.10.2008	BSA	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON
2112			

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Selvaagbygg

18.09.24

VEDLEGG 19 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F : Fellesareal
T : Tilleggsdel

Gnr. 124, Bnr. 211

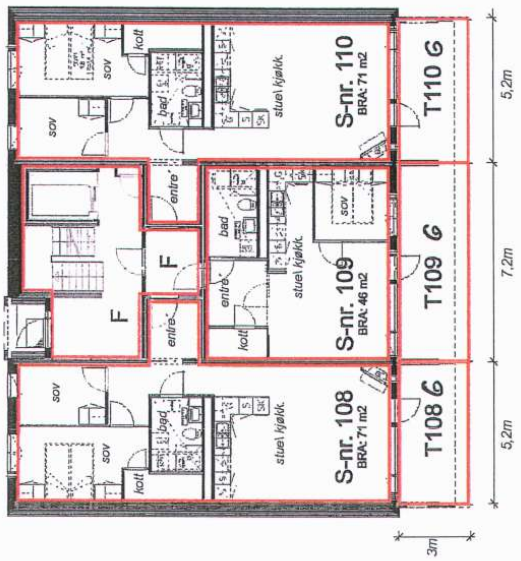
Løren 1 delfelt B/ C
Seksjoneringstegning

Hus 12, etasje 1
Adresse: Kruttveien 9

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Selvaagbygg

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	22.10.2008	BSA	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON
2112			



VEDLEGG 20 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

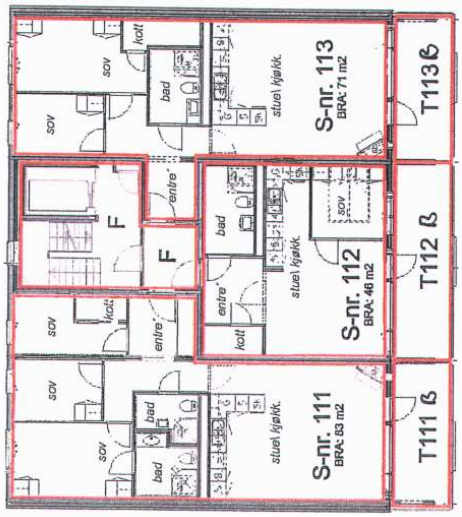
F : Fellesareal
T : Tilleggsdel

Løren 1 delfelt B/ C Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 12, etasje 2
Adresse: Kruttveien 9

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	22.10.2008	BSA	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON
2112			

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Selvaagbygg



20.03.24

VEDLEGG 21 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

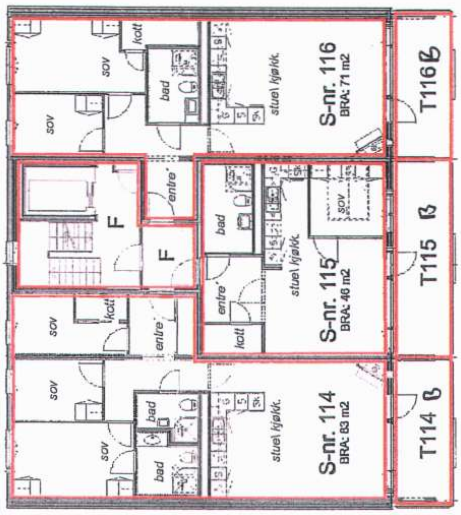
F : Fellesareal
T : Tilleggsdel

Løren 1 delfelt B/ C Gnr. 124, Bnr. 211
Seksjoneringstegning
Hus 12, etasje 3
Adresse: Kruttveien 9

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	IKONT.

Selvaagbygg

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	22.10.2008	BSA	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON
2112			

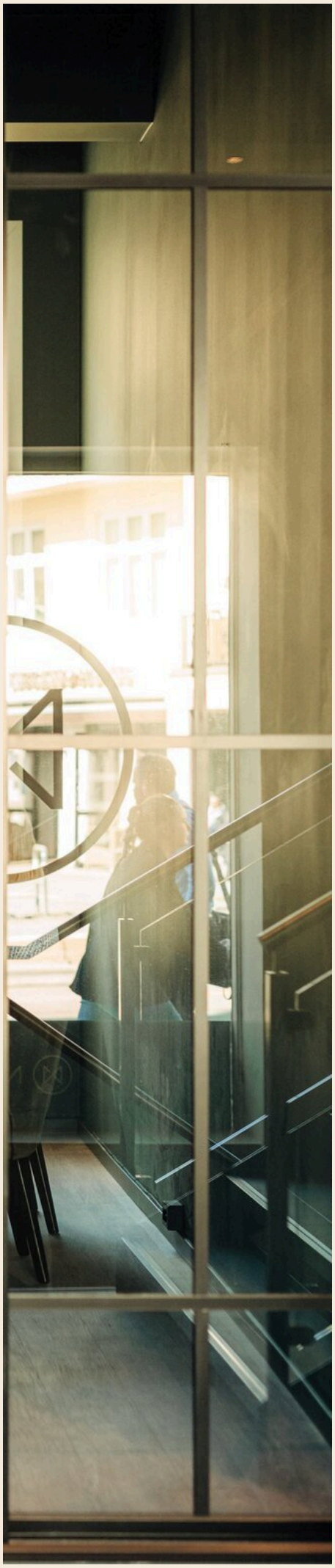


VEDLEGG 22 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 4D 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 211, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: