NORDVIK

# Lørenveien 34

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Lørenveien 34

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 40 | Nabolagsprofil |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 75 | Egenerklæringsskjema |
| 83 | Andre vedlegg |
| 185 | Kontaktinfo |
| 188 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 191 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 192 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 14.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet! Toppleilighet med hybel og leieinntekter på 14.000,- pr mnd - Solrik balkong og garasjeplass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 500 000,-** |
| Omkostninger | **213 880,-** |
| Totalpris | **8 713 880,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 122,-** |
| BRA-i | **108 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1988** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

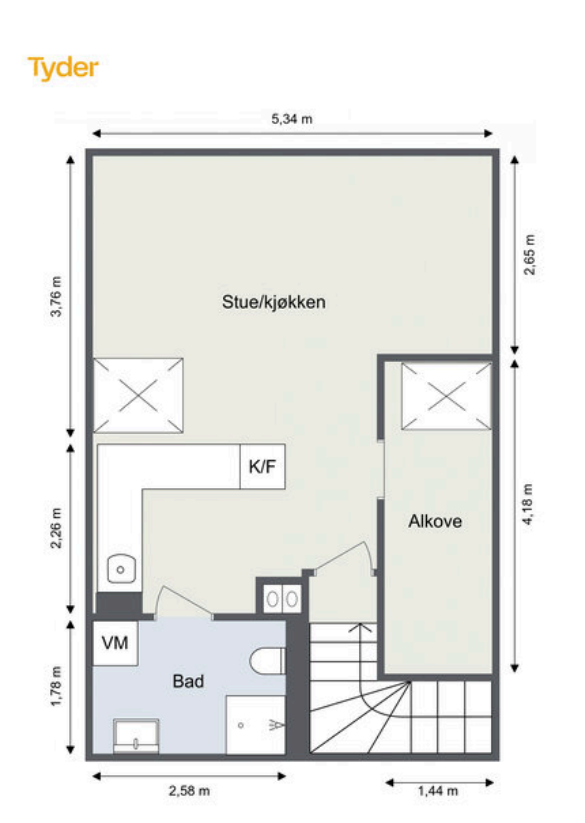
Velkommen til en stor og innbydende topp/-endeleilighet med gjennomtenkt planløsning, gode lysforhold og attraktiv beliggenhet i rolige og hyggelige omgivelser. Leiligheten ble vesentlig oppusset i 2025/2026, blant annet med nye gulv og listverk, nytt kjøkken, nye innerdører og garderobeløsninger, samt spesialtilpasset bibliotek i stuen. Leiligheten ligger i barnevennlig område med kort vei til barnehager og skole.

Sørvestvendt balkong med sol fra ca. kl. 13 til solnedgang.
Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.
Hybelen har vært utleid for kr 14 000 per mnd.
Nytt Norema kjøkken med integrerte hvitevarer.
Garasjeplass og gjesteparkering.
Delikat stort baderom fra 2017.
Pent opparbeidet felles hage.
Medfølgende bod på 5 kvm.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm




**3. Etasje**
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm


















































































34





# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0285/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Lørenveien 34, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 514, snr 5 i Oslo kommune

**Selgere**
Fredrik Lauvland
Charlotte Lauvland

**Kjøpesum og omkostninger**
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 880,- (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**
1988

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, entré, gang, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Alkove, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i underetasjen.
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftet/ 3. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 41,5 kvm.

**Innhold**
Leiligheten går over to etasjeplan, henholdsvis 2. etasje og 3. etasje/loft.

2. etasje: Stue, entré, gang, kjøkken, to soverom og bad.
3. etasje/loft: Alkove, bad og stue/kjøkken/soverom.

Medfølger bod i underetasjen på 5 kvm. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, opplegg for el-bil lader er montert.

**Standard**
Kjøkken 2. etasje:
Norema kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, induksjonstopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkken 3. etasje:
Kjøkkeninnredning av ukjent dato. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys. Ingen ventilator.

Baderom 2. etasje:
Bad fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver. Baderommet har flislagte overflater og er utstyrt med dusj med faste felt og dør i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, benkeskap, veggskap og høyskap.

Baderom 3. etasje:
Våtrom av ukjent dato. Det bør påregnes kostnader til utbedringer. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og flislagte veggoverflater. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvstående klosett og servant.

Gulvoverflater 2. etasje:
Fliser i entré. For øvrig er innvendig gulv belagt med parkett.

Gulvoverflater 3. etasje:
Gulvoverflater er belagt med laminat.

Veggoverflater 2. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater.

Veggoverflater3.etasje:
Veggpanel.

Himlingsoverflater 2. etasje:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyder 2.etasje : ca. 2,38 m målt i stue.

Himlingsoverflater 3.etasje:
Trepanel. Himlingshøyden i 3.etasje varierer grunnet takets utforming, himlingshøyden er oppmålt til fra ca. 2,35 m til ca. 1.13 m.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe
- Plassbygd bokhylle.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Piper:
Elementpipe med pusset og malte overflater.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater. Varmekabler i våtrom. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør:
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
- Stoppekraner er lokalisert i kjøkkeninnredning og i fordelerskapet.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca. 120 L montert i kjøkkeninnredningen. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på dekke, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Takkonstruksjon: Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2.
- Bad 2. etasje: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppussingen.
- Sanitærutstyr bad 2. etasje: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Det er registrert en sprekk/riss i servanten.
- Bad 3. etasje: Det foreligger ikke dokumentasjon for vanntett sjikt.
- Gulv bad 3. etasje: Vinylbelegget er av eldre dato. Det er registrert for svakt fall mot sluket.
- Vegger bad 3. etasje: Det er registrert bom bak fliser, samt stedvis riss i fuger og enkelte hull etter tidligere rørgjennomføringer og inventar. Alder på vanntett sjikt.
- Fast inventar bad 3. etasje: Skuffen er ikke festet i skapet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.
- Sanitærutstyr bad 3. etasje: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Vann- og avløpsrør: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
- Ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom i 2.etasje, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det er registrert noe høy lyd fra vifter i våtrom.
- Vinduer: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Ytterdører: Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Etasjeskiller: Det er registrert noe knirk ved normal gange. Registrert skjevheter.
- Ildsteder: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Elementpiper skal ha min. 2 synlige sider. Er kun èn side av pipeløpet som er synlig. Samt alder.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon:
Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Det er innvendige skråhimlinger i deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Takkonstruksjonen er kun synlig i kneloft. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og

isolasjonen i taket . I dette tilfellet er det det ikke lufting på tilgjengelig kneloft, da det er montert dampsperre og isolasjon i gesimsen. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Kjøkken 3. etasje:
Innredningen bærer preg av alder og slitasje. Det er ikke montert ventilator i tilknytning til kjøkkeninnredningen. TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilator.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
Leiligheten disponerer den første parkeringsplassen til venstre i parkeringskjelleren. Det er per i dag ikke installert elbil lader, men flere av de øvrige parkeringsplassene har ladepunkt. Det er flere gjesteparkeringer i gården.

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/.

**Modernisering og påkostninger**
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort:

2017:
Oppussing av bad i 2.etasje.

2019:
Montering av vanntåkeanlegg.

2025/2026:
- Nye innerderdører i 2.etasje.
- Ny kjøkkeninnredning i 2.etasje.
- Nye gulvoverflater i 2.etasje.
- Sparkling av vegg og himlingsoverflater i 2.etasje.
- Ny varmtvannsbereder.
- Montering av plassbygd bokhylle i stue, samt ny garderobeskap.
- Montering av spotter i entrè og gang, samt nye himlingsplater.
- Byttet enkelte taklamper.
- To nye takvinduer.
- Overflatebehandling av trapp.
- Ny himling i entrè og spotter.
- Gulv til gulv teppe i ett soverom.
- Fjernet listverk rundt vinduer og åpningen mellom kjøkken og stue.
- Fjernet døren mellom innergang og kjøkken, og sparklet/flatet ut veggen.
- Ny garderobe med skyvedører.
- Montert elektrisk markise.
- Fasadearbeider, i regi av sameiet. Byttet enkelte kledningsbord, samt malt og pusset grunnmur. Fasaden er vasket og malt to ganger. Videre er det bygget en helt ny trapp med inngangsparti, samt ny platting med inngagsparti.

**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: PGS Entreprenør, totalrenovering av hovedbadet, oktober 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør. Gulvet ble pigget opp og lagt ny membran og nye fliser.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble som nevnt pusset opp i 2017 av forrige eier, Tove Johnsen Bjøralt. Har ikke dokumentasjon på dette.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Vanntåkeanlegg ble installert i boligen, et større arbeid med inngrep i de fleste leilighetene. Vanntåke AS
2025: Alle vinduer på loftene ble byttet ut, samt begge vinduer i loftshybelen. Balkongrekkverk ble revet og bygget opp igjen med nye bord. Takrenner ble byttet. Hele fasaden ble spylt og malt to strøk, og muren ble reparert. I tillegg ble det bygget en ny felles trappeoppgang og en ny felles platting. Alfa Malermesterfirma AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke annet enn at vi i vår leilighet har lagt noen ekstra kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke annet en vanlig rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken i juli 2026. Vi byttet varmtvannstank. Kundensbeste AS stod som hovedentreprenør på dette prosjektet.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggetillatelse (rammetillatelse) fra Plan og bygningsetaten er gitt 05.10.2017, saksnr 201705872, for bruksendring av loft til utvidelse av leilighet. Ferdigattest for tiltaket er gitt 18.06.2020. Godkjennelse av lofthybel.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt kjøkken - Malt og sparklet i hele leiligheten, inkludert egen inngangsgang som er felles for leiligheten og loftshybelen - Lagt fliser i yttergangen - Lagt nytt tak med spotter i inngangsgang, samt spotter i innergang i leilighet - Tettet sprekker i trapp, lagt gipsplater i trappene for å tette opp. - Lagt teppe på det ene soverommet, samt nytt garderobeskapløsning - Nye dørpakker i hele leiligheten, samt ny verandadør - Fjernet listverk rundt vinduer og åpningen mellom kjøkken og stue, for et mer moderne uttrykk - Fjernet døren mellom innergang og kjøkken, og sparklet/flatet ut veggen for et mer helhetlig og moderne uttrykk - Ny garderobe med skyvedører på det andre soverommet - Elektrisk markise - Lagt nytt treparkett i leiligheten, med nye gulvlister - Det er ikke gjort vesentlige endringer inne i selve hybelen - Kjøkken kjøpt på Power - Montører, rørlegger og elektriker er gjort av Kundensbeste AS - Byggmesterfirma Kjellevikhansen AS - Videre har det blitt gjort en del egeninnsats fra meg og min far som er tidligere malermester.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vært utført tilsyn i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Setningsskader i mur ved garasjen. Stuegulv heller mot veranda. Det har blitt anbefalt av håndtverker å utbedre takbeslag i løpet av 5 års periode. Ingen styrevedtak på dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Setningsskader i mur ved garasjen. Stuegulv heller mot veranda.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Byggetillatelse (rammetillatelse) fra Plan og bygningsetaten er gitt 05.10.2017, saksnr 201705872, for bruksendring av loft til utvidelse av leilighet. Ferdigattest for tiltaket er gitt 18.06.2020. Eiendomsmegler har dokumentasjon her om nødvendig.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vedlikeholdsplan fra 2022. Utført av Soon Takst AS v/ Magnus Karlstad.

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? Det ble utført arialoppmåling i forbindelse med brannkonseptet og utbygging av vanntåkeanlegg i 2019. Arialoppmålinger skal være oppgitt i matrikkeldata og salgsoppgave.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Nabotomten har bruksrett på to oppstillingsplasser i tillegg bruksrett i fellesområde, men min erfaring er at dette brukes minimalt fra naboens side.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er en mulighet for at fellesutgiftene kan øke noe i tråd med konsumprisindeksen, men dette er ikke noe som er vedtatt av styret.

**Bygningssakkyndig**
Magnus Rokke

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Tak i trekonstruksjon.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.
- Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
- Entrédør fra byggeåret.
- Balkongdør med tolags isolerglass

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

**Innbo og løsøre**
Alt av hvitevarer på kjøkken følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Markisen følger ikke med salget, men kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.
- Gardiner på skinner i stue følger ikke med, men skinnene i taket følger med.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, ordensregler og vedlagte vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 10 555 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 122,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsfører, TV/bredbånd, bygningsforsikring og diverse vedlikehold.

Felleskostnader: Felleskostnader, flatt fordelt iht vedtekter § 3: 2 176,-
Felleskostnader, iht. sameiebrøken: 1 946,-

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 997 463,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 989 853,- 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.

**TV/Internett/Bredbånd**
Sameiet har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og tv. Produktavtalen Frihet S har 24 måneders avtaleperiode.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Lørenveien 34, orgnr. 985 195 609

**Om sameiet**
Informasjon fra styreleder pr. 28.07.2026:
I følge styreleder er det ingen planer om større vedlikeholdprosjekter i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene med det første.

**Forretningsfører**
OBF

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har et lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 16369661233, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 20.07.2026: 298 449
Andel av saldo: 0,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 167 066,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 155 906,-

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 15 560,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet hadde i 2025 et årsresultat på kr. -233 097. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82866968

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 252 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Lørenveien 34 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et område som har blitt stadig mer populært de siste årene. Her bor du med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte rekreasjonsområder, samtidig som du har enkel tilgang til Oslo sentrum.

Fra boligen er det gangavstand til både T-bane, buss og trikk, noe som gir en enkel og effektiv hverdag enten du skal til jobb, studier eller byens øvrige tilbud. Med nærhet til Ring 3 og E6 er det også gode forbindelser for deg som kjører bil.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, treningssentre, hyggelige caféer og et variert utvalg av restauranter. Løren Torg og området rundt byr på butikker, serveringstilbud og ulike servicetjenester som dekker de fleste daglige behov.

For den aktive finnes flere grønne parker og friområder i nærheten, blant annet den populære Peer Gynt-parken på Løren. Området har også gode sykkel- og turmuligheter, og med kort vei til både Torshovdalen og Grefsenkollen er det enkelt å kombinere en urban livsstil med naturopplevelser.

Familier vil sette pris på et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, samtidig som området har et veletablert og trygt bomiljø. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, gode kommunikasjoner og et bredt servicetilbud gjør Lørenveien 34 til et attraktivt sted å bo for både førstegangskjøpere, par og etablerte.

**Skoler og barnehager**
Sinsen skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft, datert 18.06.2020.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 27.02.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endringer fra godkjente tegninger: Kott fremstår i dag som en alkove. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av bodareal til oppholdsrom.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
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 informasjon om 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/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Sinsenveien - oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei. Saksnummer: 202509674.
- Sinsenveien 45 - 49 - Opparbeiding av fortau. Saksnummer: 202508490.
- Lørenveien mellom Lørenvangen og Sinsenveien - oppgradering av vei. Saksnummer: 202604854.
- Lørenveien 36A - forhåndskonferanse, oppføring av pergola og innglassing. Saksnummer: 202604146.

Informasjon fra selger:
Det foreligger dialog med kommunen knyttet til mulig erverv av noe areal på motsatt side av boligen i forbindelse med planlagte utbedringer. Saken er på et tidlig stadium og kan være tidkrevende. Dersom gjennomføringen medfører behov for å rive gjerdet mot veien, er det opplyst at sameiet etter planen skal kompenseres for dette. Det er videre signalisert at kommunen kan være ansvarlig for å etablere nytt gjerde. Saken er imidlertid ikke endelig avklart, og det foreligger per i dag ingen nærmere opplysninger om tidspunkt eller endelig løsning.

**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:

301/83/514/5:
05.09.1988 - Dokumentnr: 59256 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:112
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO BYGNINGSRÅD
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1988 - Dokumentnr: 72026 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1988 - Dokumentnr: 72026 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/808
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
- Sameiet består av 8 boligseksjoner.
- Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt på balkongene/terrassene. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.
- Sameiet Lørenveien 34 har ikke egen vaktmester. Oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, strøing, søppelplukking og vask av trappeoppgang går på rundgang mellom seksjonene hver uke.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 507,- 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. 3 900,-.

**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 14. august 2026

**Ansvarlig megler**
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Lørenveien 34

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 603 elever, 30 klasser | 0.4 km |
| **Løren skole (1-7 kl.)** | **15 min** |
| 740 elever, 40 klasser | 1.2 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...** | **17 min** |
| 160 elever, 12 klasser | 1.4 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)** | **8 min** |
| 498 elever, 30 klasser | 0.7 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)** | **11 min** |
| 380 elever, 13 klasser | 0.9 km |
| **Kuben videregående skole** | **23 min** |
| **Valle Hovin videregående skole** | **6 min** |

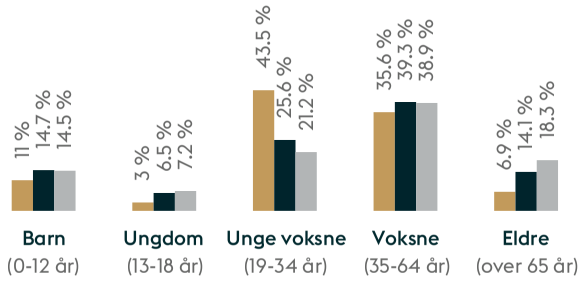
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...** | **2 min** |
| 25 barn | 0.2 km |
| **Barnehagenvår Løren (1-5 år)** | **2 min** |
| 56 barn | 0.2 km |
| **Lørensvingen barnehage (1-5 år...** | **2 min** |
| 61 barn | 0.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sinsen | 3 127 | 1 847 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

### Kvalitet på skolene

Bra 68/100

### Naboskapet

Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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

## Lørenveien 34, 0585 Oslo

| | |
|---|---|
| Befaringsdato: | Onsdag 5. august 2026 |
| Utskriftsdato: | Torsdag 13. august 2026 |
| Referanse: | 13970 |

## Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

# Oppsummering avvik

| Element | Utdrag fra vurdering | Kostnadsestimat | | TG 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Takkonstruksjon** | Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Det er innvendige skråhimlinger i deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Takkonstruksjonen er kun synlig i kn... | FRA<br>TIL | kr. 20 000,-<br>kr. 50 000,- | Side 13 |
| **Kjøkkeninnredning 3.etasje/loft** | Innredningen bærer preg av alder og slitasje Det er ikke montert ventilator i tilknytning til kjøkkeninnredningen. TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilator. | FRA<br>TIL | kr. 7 000,-<br>kr. 15 000,- | Side 24 |

**Totalt kostnadsestimat:** 27 000kr - 65 000kr

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Taktekking**<br>Boligblokk | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ... | Side 14 |
| **Dokumentasjon våtrom**<br>Våtrom | TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon. | Side 14 |
| **Sanitærutstyr bad**<br>Våtrom | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er registrert en sprekk/riss i servanten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. | Side 15 |
| **Dokumentasjon våtrom**<br>Våtrom | TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon. | Side 16 |
| **Gulv i våtrom**<br>Våtrom | Vinylbelegget er av eldre dato. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. | Side 17 |
| **Vegger i våtrom**<br>Våtrom | Det er registrert bom bak fliser, samt stedvis riss i fuger og enkelte hull etter tidligere rørgjennomføringer og inventar. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. | Side 17 |
| **Fast inventar vaskerom**<br>Våtrom | Skuffen er ikke festet i skapet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. | Side 18 |

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Sanitærutstyr vaskerom**<br>Våtrom | TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. | Side 18 |
| **Vann- og avløpsrør**<br>Tekniske anlegg | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha... | Side 20 |
| **Ventilasjon**<br>Tekniske anlegg | Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom i 2.etasje, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det er registrerrt noe høy lyd fr... | Side 20 |
| **Vinduer**<br>Bygningsdeler generelt | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. | Side 22 |
| **Ytterdører**<br>Bygningsdeler generelt | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. | Side 22 |
| **Etasjeskiller** | Det er registrert noe knirk ved normal gange. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm i 2.etasje, og 35 mm i 3.etasje/loft. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. | Side 25 |
| **Ildsteder** | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. | Side 26 |
| **Piper** | Det er krav til at elementpiper skal ha min. 2 synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser, i 2.etasje er kun èn side av pipeløpet synlig. Det bør påregnes at piper på sikt ha... | Side 27 |

# Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2017 | Oppussing av bad i 2.etasje. |
| 2019 | Montering av vanntåkeanlegg |
| 2025/2026 | Nye innerderdører i 2.etasje. |
| 2025/2026 | Ny kjøkkeninnredning i 2.etasje. |
| 2025/2026 | Nye gulvoverflater i 2.etasje. |
| 2025/2026 | Sparkling av vegg og himlingsoverflater i 2.etasje. |
| 2025/2026 | Ny varmtvannsbereder |
| 2025/2026 | Montering av plassbygd bokhylle i stue, samt ny garderobeskap. |
| 2025/2026 | Montering av spotter i entrè og gang, samt nye himlingsplater. |
| 2025/2026 | Byttet enkelte taklamper. |
| 2025/2026 | To nye takvinduer. |
| 2025/2026 | Overflatebehandling av trapp. |
| 2025/2026 | Fasadearbeider, i regi av sameiet. Byttet enkelte kledningsbord, samt malt og pusset grunnmur. Fasaden er vasket og malt to ganger. Videre er det bygget en helt ny trapp med inngangsparti, samt ny platting med inngagsparti |
| 2025/2026 | Ny himling i entrè og spotter. |
| 2025/2026 | Gulv til gulv teppe i ett soverom. |
| 2025/2026 | Fjernet listverk rundt vinduer og åpningen mellom kjøkken og stue |
| 2025/2026 | Fjernet døren mellom innergang og kjøkken, og sparklet/flatet ut veggen |

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2025/2026 | Ny garderobe med skyvedører |
| 2025/2026 | Montert elektrisk markise |

## Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med èn ekstern bod i underetasjen.
Leiligheten går over to etasjeplan, henholdsvis 2. etasje og 3. etasje/loft.

2.etasje med normal standard.
3.etasje pærer preg av elde og slitasje, og det bør påregnes kostnader til utbedringer/oppgraderinger.

Andelen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, opplegg for el-bil lader er montert.

## Referansenivå

Bygningen er oppført i 1988 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Fredrik Lauvland å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet

## Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

# Arealer

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | | 5 | | | |
| 2. etasje | 77 | | | 7 | |
| 3. etasje/loft | 31 | | | | |
| **Sum** | **108** | **5** | **0** | **7** | **0** |
| **Sum BRA** | **113** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | | Ekstern bod | |
| 2. etasje | Stue, Entré, Gang, Kjøkken, To soverom, Bad | | |
| 3. etasje/loft | Alkove, Bad, Stue/kjøkken | | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 3. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 41,5 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Internt bruksareal (BRA-I):** Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**Innglasset balkong (BRA-B):** Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal):** Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

**Gulvareal (GUA):** Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

**Areal av lav romhøyde (ALH):** Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

# Befaring og eiendomsopplysninger

**Befaring**

| | |
|---|---|
| Kunde: | Fredrik Lauvland |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Tilstede: | Magnus Rokke<br>Fredrik Lauvland |

**Eiendomsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Leilighet |

**Matrikkeldata**

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Gnr: 83 Bnr: 514 Snr: 5 |
| Eier/Hjemmelshaver: | Fredrik Lauvland og Charlotte Lauvland |
| Eierform: | Eiet |

# Boligblokk

## Boligblokk

Byggeår
*1988*

## Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

*Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.*
*Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.*

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

## Takkonstruksjon

TG 3

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Tak i trekonstruksjon. |
| Vurdering: | Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.<br><br>Det er innvendige skråhimlinger i deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Takkonstruksjonen er kun synlig i kneloft.<br><br>Fuktmålinger i konstruksjonen er utført i kneloft, og det er utført fuktsøk med fuktindikator stedvis på øvrige overflater, uten å finne forhøyede fuktverdier.<br><br>Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det det ikke lufting på tilgjengelig kneloft, da det er montert dampsperre og isolasjon i gesimsen. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Endelig kostnadsestimat kan avvike da deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen må åpnes for å fastslå eventuell eventuelt omfang for utbedring. |
| Årsak: | Årsaken til forholdet er vurdert som en byggefeil. |
| Konsekvens: | Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. |
| Utbedring/Tiltak: | Det må etableres lufting i gesimsene. Dette gjøres ved å fjerne dampsperren og isolasjonen mellom taksperrene i gesimsen. |
| Kostnadsestimat: | kr. 20 000,- til kr. 50 000,- |

Har konstruksjonen lufting?
*Nei, ingen lufting*

| Takkonstruksjon - *Taktekking* | TG 2 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertaket er tekket med takstein.<br>Yttertaket er kun observert fra bakkenivå, da det er for høyt til å bruke stige i henhold til våre retningslinjer. |
| Vurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. |
| Årsak: | Det er ingen årsak utover normal aldring. |
| Konsekvens: | Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. |

## Våtrom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.*

### Bad/vaskerom 2.etasje.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bad fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver. |

| Bad/vaskerom 2.etasje. - *Dokumentasjon våtrom* | TG 2 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det foreligger ikke dokumentasjon for oppussingen. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon. |
| Konsekvens: | Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. |

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Gulv i våtrom* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast. |
| Vurdering: | Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.<br>Det er registrert for svakt fall mot sluket på deler av gulvkonstruksjonen, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
*ja, mer enn normal standard*

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Vegger i våtrom* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte veggoverflater. |

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Sanitærutstyr bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med faste felt og dør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. |

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Sanitærutstyr bad* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. |
| Vurdering: | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.<br>Det er registrert en sprekk/riss i servanten.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |
| Årsak: | Årsaken er feil utførelse under bygging av badet. |
| Konsekvens: | Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.<br>Mindre riss/sprekker i servanten kan medføre redusert funksjon og risiko for videre utvikling over tid. |

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Fast inventar bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap. Veggskap med speilfronter, øvrige skap med glatte fronter. |

### Bad/vaskerom 2.etasje. - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Nei*

## Bad i 3.etasje/loft

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Beskrivelse: Våtrom av ukjent dato. Det bør påregnes kostnader til utbedringer.
Himlingen er i dusjens våtsone.

### Bad i 3.etasje/loft - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det foreligger ikke dokumentasjon for vanntett sjikt. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon. |
| Konsekvens: | Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. |

## Bad i 3.etasje/loft - *Gulv i våtrom*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. |
| Vurdering: | Vinylbelegget er av eldre dato.<br>Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |
| Konsekvens: | Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. |

Hva slags materiale er sluket laget av
*Plast*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
*Nei*

## Bad i 3.etasje/loft - *Vegger i våtrom*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte veggoverflater. |
| Vurdering: | Det er registrert bom bak fliser, samt stedvis riss i fuger og enkelte hull etter tidligere rørgjennomføringer og inventar.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. |
| Årsak: | Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.<br><br>Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp.<br><br>Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.<br><br>Manglende tetting etter tidligere rørgjennomføringer og inventar. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.<br>Det må tettes rundt rørgjennomføringer og skruehull. |

### Bad i 3.etasje/loft - *Fast inventar vaskerom* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. |
| Vurdering: | Skuffen er ikke festet i skapet.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. |
| Konsekvens: | Det er risiko for at skuffen kan løsne eller falle ut ved bruk, med påfølgende skade på skuffen eller innredningen. |

### Bad i 3.etasje/loft - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvstående klosett og servant |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. |
| Årsak: | Ingen direkte årsak. |
| Konsekvens: | Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene. |

### Bad i 3.etasje/loft - *Hulltaking våtrom* TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble borret et 73 mm. hull i vaskerommets tilstøtende vegg fra trapperommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. |

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
*Ja*

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen?
*Nei, under 15 %*

# Tekniske anlegg

## Elektriske anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater,<br>Varmekabler i våtrom.<br>Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. |
| Vurdering: | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger. Det er fremvist faktura for elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. |

Løser sikringene ofte ut
*Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
*Nei*

Er det kursfortegnelse
*Ja*

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
*Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.*

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
*Ja*

Har det El. tilsyn på boligen
*Nei*

## Varme, ventilasjons, sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.<br>Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.<br>Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.<br>Stoppekraner er lokalisert i kjøkkeninnredning og i fordelerskapet. |

Er vanntrykket funksjonstestet?
*Testet og funnet i orden*

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnettet i 3.etasje/loft og vanninntaket til kjøkkeninnredningen i 2.etasje består av kobber av eldre dato. |
| Vurdering: | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. |
| Konsekvens: | Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. |

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>- Mekanisk avtrekk i bad.<br>- Luftespalte under dør til bad.<br>- Ventilator i kjøkken.<br>- Åpning/lukking av vinduer.<br><br>3.etasje:<br>- Elektrisk avtrekksvifte i bad.<br>- Luftespalte under dør til bad.<br>- Friskluftsventiler i vinduer. |
| Vurdering: | Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom i 2.etasje, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.<br>Det er registrerrt noe høy lyd fra vifter i våtrom.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Manglende ventilator i kjøkken i 3.etasje/loft er vurdert i punkt "kjøkkeninnredning" |
| Konsekvens: | Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og luftutskifting, samt økt risiko for kondens og dårlig inneklima |

### Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca 120 L montert i kjøkkeninnredningen.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen.

Har berederen fast strømtilkobling
*Ja*

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
*Ja*

Produksjonsår for berederen
*2026*

## Bygningsdeler generelt

### Terrasser/balkonger TG 1

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke*
*er styrkeberegnet*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue.<br>Terrassebord på dekke, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. |
| Vurdering: | I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. |

Antall kvadratmeter
*7*

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
*Stuen*

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
*Betong*

### Vinduer og ytterdører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom*

| Vinduer og ytterdører - *Vinduer* | TG 2 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988. |
| Vurdering: | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og normal slitasje. |
| Konsekvens: | Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

Er det like vinduer i hele boligen
*Nei, alder på vinduer er varierende*

| Vinduer og ytterdører - *Vinduer* | TG 1 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. |

| Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* | TG 1 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkongdør med tolags isolerglass |

| Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* | TG 2 |
|---|---|
| Beskrivelse: | Entrédør fra byggeåret. |
| Vurdering: | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. |
| Konsekvens: | Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

## Kjøkkeninnredning

TG 0

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, induksjonstopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning 2.etasje.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
*2026*

Hvilken produsent er kjøkkenet
*Norema*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
*Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

Er det komfyrvakt
*Ja*

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
*Ja*

## Kjøkkeninnredning

## Kjøkkeninnredning 3.etasje/loft

TG 3

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys. Ingen ventilator.<br>Kjøkkeninnredning i 3.etasje/loft av ukjent dato. |
| Vurdering: | Innredningen bærer preg av alder og slitasje<br>Det er ikke montert ventilator i tilknytning til kjøkkeninnredningen. TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilator. |
| Konsekvens: | Manglende ventilator gir redusert avtrekk av matos og fukt, noe som kan føre til økt fuktbelastning, lukt og kondens på overflater |
| Utbedring/Tiltak: | Det må påregnes å etablere ventilator i tilknytning til kjøkkeninnredningen. |
| Kostnadsestimat: | kr. 7 000,- til kr. 15 000,- |

Er det komfyrvakt
*Nei*

Hvilken produsent er kjøkkenet
*IKEA*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
*Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
*Nei*

## Etasjeskiller

TG 2

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>2.etasje:<br>- Stue, kjøkken og gang.<br><br>3.etasje:<br>- Stue/kjøkken. |
| Vurdering: | Det er registrert noe knirk ved normal gange.<br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm i 2.etasje, og 35 mm i 3.etasje/loft.<br><br>TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. |
| Årsak: | Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre. |

## Gulvoverflater

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>Fliser i entré.<br>For øvrig er innvendig gulv belagt med parkett. |

## Gulvoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 3.etasje/loft<br>Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat. |
| Vurdering: | Det er enkelte hakk/merker, samt mindre glipper i enkelte skjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Veggoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>Sparklet og malte overflater på plater.<br><br>3.etasje/loft<br>Veggpanel. |
| Vurdering: | Det er enkelte hakk/merker på overflater i 3.etasje/loft. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Himlingsoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>Sparklet og malte plater.<br><br>3.etasje/loft:<br>Trepanel.<br><br>Himlingshøyder:<br>2.etasje : ca. 2,38 m målt i stue.<br>3.etasje: himlingshøyden i 3.etasje/loft varierer grunnet takets utforming, himlingshøyden er oppmålt til fra ca. 2,35 m til ca, 1.13 m. |
| Vurdering: | Det er enkelte hakk/merker på overflater i 3.etasje/loft. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Innvendige dører

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>- Profilerte innvendige dører. |

## Innvendige dører

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 3.etasje/loft :<br>- Glatte innvendige dører. |

## Fast inventar

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Skyvedørsgarderobe<br>Plassbygd bokhylle. |

## Ildsteder

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. |
| Konsekvens: | Eldre ildsteder kan få redusert funksjon og økt behov for vedlikehold. |

### Piper

TG 2

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elementpipe med pusset og malte overflater. |
| Vurdering: | Det er krav til at elementpiper skal ha min. 2 synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser, i 2.etasje er kun èn side av pipeløpet synlig.<br>Det bør påregnes at piper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder til forventet levetid. |
| Konsekvens: | Det må påregnes å synliggjøre pipevanger.<br>Eldre elementpiper kan ha redusert funksjon som følge av aldring, sprekker eller utettheter i elementene. Det kan også oppstå kondens- og fuktskader over tid. |

### Innvendige trapper

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Trapp i trekonstruksjon. |
| Vurdering: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene, forholdet skal ikke tilstandsvurderes i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet kan medføre forhøyet risiko for fall. |

## Andre rom

## Andre forhold uten tilstandsvurdering

### Generelle opplysninger - støy

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.<br><br>Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.<br>1969- 1997. Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. |

## Lovlighet

Beskrivelse:

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

Endringer fra godkjente tegninger:
- Kott fremstår idag som en alkove.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av bodareal til oppholdsrom.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

## Dokumentasjon

*Ordrett fra "tryggere bolighandel":*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura for innkjøp av benkeplate i kjøkken, datert 16.05.2026, tilsendt fra Power Halden.
Det er fremvist faktura for innkjøp av hvitevarer og kjøkkendeler, datert 16.05.2026, tilsendt fra Power Halden.
Det er fremvist faktura for innkjøp av kjøkkeninnredning, datert 16.05.2026, tilsendt fra Power Halden.
Det er fremvist faktura for
- Elektrikerartbeider ifbm. nytt kjøkken
- Rørleggerarbeider ifbm. nytt kjøkken
- Montering av kjøkken - bekreftet av kunde.
Datert 06.21.2026 og tilsendt fra Kundensbeste AS.

Eier opplyser om at nye gulvoverflater, nye dører etc er utført av Byggmesterfirma Kjellevikhansen AS, eier opplyser at han venter på faktura for arbeidet.

## Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.*
*Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.*
*Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

## Brannskille

*Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.*
*I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.*

Beskrivelse: Det fremkommer i byggesak Lørenveien 34 - Loftsutbygging av 4 leiligheter, at det er brannskille mellom andelene.
Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

# Kilder og vedlegg

| Dokument/Kilde | Dato | Kommentar | Status |
|---|---|---|---|
| Eier | 05-08-2026 | Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger | |
| Egenerklæring | 03-08-2026 | Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post | |
| Godkjente plantegninger | 06-08-2026 | Godkjente plantegninger er uthentet fra sakinnsyn, oslo kommune. | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapport**
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Fredrik Lauvland | 9578-5999-4-2558080 | 2026-07-30 22:36:05 |
| Charlotte Lauvland | 9578-5993-4-3311867 | 2026-08-03 22:48:16 |

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**
30. juli 2026

**Oppdragsnummer**
13-0285/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lørenveien 34, 0585 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Fredrik Lauvland, Charlotte Lauvland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 2024

**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: 82866968
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** PGS Entreprenør, totalrenovering av hovedbadet, oktober 2017.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PGS Entreprenør. Gulvet ble pigget opp og lagt ny membran og nye fliser.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det ble som nevnt pusset opp i 2017 av forrige eier, Tove Johnsen Bjøralt. Har ikke dokumentasjon på dette.

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2019: Vanntåkeanlegg ble installert i boligen, et større arbeid med inngrep i de fleste leilighetene. Vanntåke AS 2025: Alle vinduer på loftene ble byttet ut, samt begge vinduer i loftshybelen. Balkongrekkverk ble revet og bygget opp igjen med nye bord. Takrenner ble byttet. Hele fasaden ble spylt og malt to strøk, og muren ble reparert. I tillegg ble det bygget en ny felles trappeoppgang og en ny felles platting. Alfa Malermesterfirma AS

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke annet enn at vi i vår leilighet har lagt noen ekstra kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2026.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ikke annet en vanlig rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken i juli 2026. Vi byttet varmtvannstank. Kundensbeste AS stod som hovedentreprenør på dette prosjektet.

---

**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.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggetillatelse (rammetillatelse) fra Plan og bygningsetaten er gitt 05.10.2017, saksnr 201705872, for bruksendring av loft til utvidelse av leilighet. Ferdigattest for tiltaket er gitt 18.06.2020. Godkjennelse av lofthybel.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** - Nytt kjøkken - Malt og sparklet i hele leiligheten, inkludert egen inngangsgang som er felles for leiligheten og loftshybelen - Lagt fliser i yttergangen - Lagt nytt tak med spotter i inngangsgang, samt spotter i innergang i leilighet - Tettet sprekker i trapp, lagt gipsplater i trappene for å tette opp. - Lagt teppe på det ene soverommet, samt nytt garderobeskapløsning - Nye dørpakker i hele leiligheten, samt ny verandadør - Fjernet listverk rundt vinduer og åpningen mellom kjøkken og stue, for et mer moderne uttrykk - Fjernet døren mellom innergang og kjøkken, og sparklet/flatet ut veggen for et mer helhetlig og moderne uttrykk - Ny garderobe med skyvedører på det andre soverommet - Elektrisk markise - Lagt nytt treparkett i leiligheten, med nye gulvlister - Det er ikke gjort vesentlige endringer inne i selve hybelen - Kjøkken kjøpt på Power - Montører, rørlegger og elektriker er gjort av Kundensbeste AS - Byggmesterfirma Kjellevikhansen AS - Videre har det blitt gjort en del egeninnsats fra meg og min far som er tidligere malermester.

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

Nei

## 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:** Sprekk i servant på bad

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vært utført tilsyn i 2025

**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)**

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Setningsskader i mur ved garasjen. Stuegulv heller mot veranda. Det har blitt anbefalt av håndtverker å utbedre takbeslag i løpet av 5 års periode. Ingen styrevedtak på dette.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Setningsskader i mur ved garasjen. Stuegulv heller mot veranda.

---

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

Nei

---

**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?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Byggetillatelse (rammetillatelse) fra Plan og bygningsetaten er gitt 05.10.2017, saksnr 201705872, for bruksendring av loft til utvidelse av leilighet. Ferdigattest for tiltaket er gitt 18.06.2020. Eiendomsmegler har dokumentasjon her om nødvendig.

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Vedlikeholdsplan fra 2022. Utført av Soon Takst AS v/ Magnus Karlstad.

---

**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?** Det ble utført arialoppmåling i forbindelse med brannkonseptet og utbygging av vanntåkeanlegg i 2019. Arialoppmålinger skal være oppgitt i matrikkeldata og salgsoppgave.

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Nabotomten har bruksrett på to oppstillingsplasser i tillegg bruksrett i fellesområde, men min erfaring er at dette brukes minimalt fra naboens side.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det er en mulighet for at fellesutgiftene kan øke noe i tråd med konsumprisindeksen, men dette er ikke noe som er vedtatt av styret.

---

**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: 13-0285/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Charlotte Lauvland** | **2026-08-03** | **Fredrik Lauvland** | **2026-07-30** |

Identifikasjon

Charlotte Lauvland

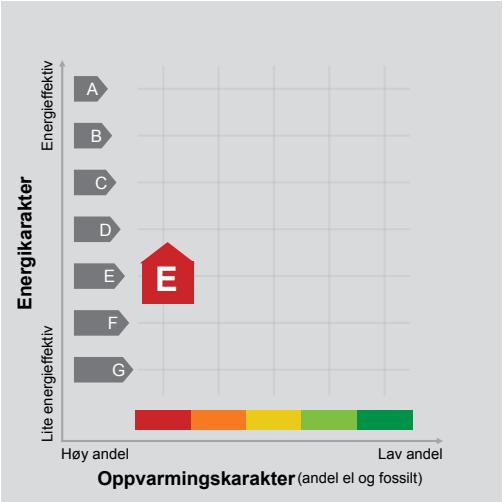
Identifikasjon

Fredrik Lauvland

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

# ENERGIATTEST

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




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1988 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 89 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Lørenveien 34 | | **Vår ref.:** | 366/5 | **Fødselsdato eier:** | 28.02.1993 |
| Lørenveien 34 | | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 18.03.1990 |
| 0585 OSLO | | **Eiere:** | Fredrik Lauvland, Charlotte Lauvland | | |
| **Organisasjonsnr:** | 985 195 609 | **Seksjonsnr:** | 5 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 122**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader, flatt fordelt iht vedtekter § 3 | 2 176 |
| | Felleskostnader, iht. sameiebrøken | 1 946 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 899 801,82 | Klient gj. s. årsoppg.: | 311 343 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369661233, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 20.07.2026: 298 449
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 167 066
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 155 906

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Fredrik Lauvland
Adresse: Lørenveien 34
Postnr/-sted: 0585 OSLO
E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2026

**Utestående saldo:** **4 122**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 4 122 | Restanse: | 4 122 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 3 482 |
| Annen formue: | 15 560 | Utgifter: | 6 500 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 5 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988
Gårds/bruksnr: 83/514 - seksjon:5
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 82866968 |

Forsikringsskade meldes via styret

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1988 | Første innflytting: | 27.08.1991 | SSBnr: | H0204 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Lørenveien 34 | **Vår ref.:** | 366/5 | **Fødselsdato eier:** | 28.02.1993 |
| Lørenveien 34 | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 18.03.1990 |
| 0585 OSLO | **Eiere:** | Fredrik Lauvland, Charlotte Lauvland | | |

**Organisasjonsnr:** 985 195 609

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Nei
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: 366-004

Fasiliteter:

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

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

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

LÅN
Sameiets lån er gjenstand for muligheten til Individuell nedbetaling.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET LØRENVEIEN 34**

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

## § 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### § 1.1 Navn, opprettelse og organisering

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

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

## § 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### § 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

### § 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

### § 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

### § 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

### § 2.5 Utleie

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

### § 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

## § 3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

## § 4 VEDLIKEHOLD

### § 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

### § 4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

### § 4.3 Forsikring

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

## § 5 MISLIGHOLD

### § 5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### § 5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

## § 6 STYRET

### § 6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

### § 6.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

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

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

### § 6.2 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

## § 7. ÅRSMØTET

### § 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### § 7.2 Ordinært årsmøte

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

### § 7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

### § 7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

### § 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

### § 7.6 Ledelse av årsmøtet

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

### § 7.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

## § 7.8 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

## § 7.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

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

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

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

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

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

### § 7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### § 7.12 Protokoll fra årsmøtet

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

## §8. REVISJON OG REGNSKAP

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

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## § 9 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

## § 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

# Husordensregler for Sameiet Lørenveien 34

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

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

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

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

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

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

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

Nødutgang skal holdes åpen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sameiet Lørenveien 34**

**årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 23.04.2026, kl 19:00

Sted: Hos fredrik

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til mb@obf.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

# Årsmøte i Sameiet Lørenveien 34

Torsdag 23.04.2026, kl 19:00
Hos fredrik

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lørenveien 34

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 14000

## 4. Orientering om status ekspropriasjon

Eksproriasjonen har ikke blitt gjennomført p.t. og det er derfor ingen fremdrift i saken.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 14.04.2026

Styret i Sameiet Lørenveien 34

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

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Sameiet Lørenveien 34

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på mb@obf.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Lørenveien 34

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Lørenveien 34 har ikke egen vaktmester. Oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, strøing, søppelplukking og vask av trappeoppgang går på rundgang mellom seksjonene hver uke

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

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Lørenveien 34 har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og tv. produktavtalen Frihet S har 24 måneders avtaleperiode. utbyggingsavtalen (installasjon av fiber) har 60 måneders avtaleperiode. telenor vil erstatte coax med fiber og estimert leveranse er 14.08.25, nåværende avtale med Telia vil løpe fram til da

## Nøkler, skilt

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av [ TALL ] boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:
Maling av hele fasadan. Skifting av flere bord og diverse balkongarbeider.

2024:

samtlige takvinduer er blitt skiftet. utskiftning og etterstramming av kledningsbord. utskifting av gelender på svalganger, terrasser og balkonger og råtten stolpe. oppføring av trapp i treverk og platting.

2023:

Det ble ikke utført større vedlikeholdsoppgaver.

2022:

Det ble ikke utført større vedlikeholdsoppgaver.

2021:

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

Obs! fakturaen havnet under fanen drift/service elektro da en del av kostnaden var fra- og tilkobling av strøm i forbindelse med beskjæring av trær.

## Styrets arbeid i 2025

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

10.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Lørenveien 34

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 355 417 | 343 752 | 343 756 | 0 |
| **Sum** | | **355 417** | **343 752** | **343 756** | **0** |
| | | | | | |
| **Sum** | | **355 417** | **343 752** | **343 756** | **0** |
| | | | | | |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 69 168 | 47 518 | 49 000 | 0 |
| Lønn og honorar | 3, 4 | 15 974 | 15 974 | 0 | 0 |
| Vedlikehold | 5 | 889 303 | 667 835 | 75 000 | 0 |
| Eksterne tjenester | 6 | 13 710 | 2 820 | 0 | 0 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 48 587 | 62 056 | 64 000 | 0 |
| Forsikring | | 44 040 | 40 224 | 43 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | | 91 299 | 83 865 | 96 000 | 0 |
| Brensel og strøm | | 27 123 | 23 477 | 25 000 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 8 910 | 8 114 | 14 000 | 0 |
| **Sum** | | **1 208 114** | **951 884** | **366 000** | **0** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-852 697** | **-608 132** | **-22 244** | **0** |
| Individuell innbetaling fra eiere | | 644 395 | 0 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-208 301** | **-608 132** | **-22 244** | **0** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 16 314 | 21 959 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 44 891 | 874 | 0 | 0 |
| Andre finansposter | 10 | 3 781 | 3 512 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-24 796** | **24 598** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **Årsresultat** | **11** | **-233 097** | **-583 534** | **-22 244** | **0** |
| | | | | | |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -688 656 | 0 | 0 | 0 |
| Opptak lån | | 1 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **11** | **78 247** | **-583 534** | **-22 244** | **0** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 56 089 | 107 710 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 67 273 | 73 804 |
| Innestående på særvilkår | | 3 398 | 121 746 |
| **Sum omløpsmidler** | | **126 760** | **303 260** |
| **SUM EIENDELER** | | **126 760** | **303 260** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | 27 420 | 610 954 |
| Årets resultat | 11 | -233 097 | -583 534 |
| **Sum egenkapital** | **13** | **-205 677** | **27 420** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 14 | 311 344 | 0 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **311 344** | **0** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 17 654 | 257 403 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 0 | 15 974 |
| Påløpne renter | | 113 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 327 | 2 463 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **21 094** | **275 841** |
| **Sum gjeld** | | **332 437** | **275 841** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **126 760** | **303 260** |

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Lørenveien 34

Sted:_____, dato:_____

| Fredrik Lauvland | Jonas Skara Ringnes | Kent Johnsen |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 343 750 | 343 752 | 343 756 | 0 |
| 3626 a konto renter særfordelt lån | 5 314 | 0 | 0 | 0 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | 6 353 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **355 417** | **343 752** | **343 756** | **0** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 5 000 | 4 875 | 5 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 39 300 | 37 602 | 39 000 | 0 |
| Annen regnskapsførsel | 24 868 | 5 041 | 5 000 | 0 |
| **Sum** | **69 168** | **47 518** | **49 000** | **0** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 14 000 | 14 000 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 974 | 1 974 | 0 | 0 |
| **Sum** | **15 974** | **15 974** | **0** | **0** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder for perioden 2024-2025.

## Note 4 - Ansatte og OTP

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

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 875 000 | 667 835 | 75 000 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 2 303 | 0 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 12 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **889 303** | **667 835** | **75 000** | **0** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 13 710 | 2 820 | 0 | 0 |
| **Sum** | **13 710** | **2 820** | **0** | **0** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 250 | 0 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 3 851 | 3 620 | 4 000 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 609 | 2 364 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| **Sum** | **8 910** | **8 114** | **14 000** | **0** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 16 314 | 21 959 | 0 | 0 |
| **Sum** | **16 314** | **21 959** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lænenr. 1636.96.61233 | 44 891 | 0 | 0 | 0 |
| 8159 Andre rentekostnader | 0 | 874 | 0 | 0 |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Sum** | **44 891** | **874** | **0** | **0** |

## Note 10 - Andre finansposter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 3 781 | 3 512 | 0 | 0 |
| **Sum** | **3 781** | **3 512** | **0** | **0** |

## Note 11 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **27 420** | **610 954** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -233 097 | -583 534 |
| Opptak av langsiktig lån | 1 000 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -688 656 | 0 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **78 247** | **-583 534** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **105 667** | **27 420** |

## Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 50 505 | 44 040 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 5 584 | 63 670 |
| **Sum** | **56 089** | **107 710** |

## Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - Lån

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **16369661233** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 |
| Rentesats: | 6.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 |
| Avdrag i perioden: | 688 656 |
| Opptak i perioden: | 1 000 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **311 344** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 161 375 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 644 395 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 17 061 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **627 334** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **938 678** |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369661233 | 1 | 133 599 | 133 599 |
| | 1 | 90 615 | 90 615 |
| | 1 | 87 130 | 87 130 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lørenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Lørenveien 34**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Fredrik Lauvland (sign.) | 10.04.2026 |
| Styremedlem | Kent Johnsen (sign.) | 08.04.2026 |
| Styremedlem | Jonas Skara Ringnes (sign.) | 09.04.2026 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Lørenveien 34**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Lørenveien 34** som viser et **underskudd** på **NOK 233 097**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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

### Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Document ID: 9838a295-c41b-463b-b9de-461acc001247

**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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 13.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: 9838a295-c41b-463b-b9de-461acc001247



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 9838a295-c41b-463b-b9de-461acc001247

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lørenveien 34 torsdag 23.04.2026 kl. 19:00 - Hos fredrik.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lørenveien 34

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 6 seksjoner representert 1 med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 14000

## 4. Orientering om status ekspropriasjon

Ekspropriasjonen har ikke blitt gjennomført p.t. og det er derfor ingen fremdrift i saken.

Årsmøtet vedtok i fjor å godkjenne at kommunen skulle få ta arealet, men begjærte overskjønn på kompensasjonen.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**
Ikke på valg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

**Vedtak:**
Jonas Rignes og Kent Johnsen ble valgt for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

**Vedtak:**
Viktoria Theresia Bumbulucz Gjerde ble gjenvalgt for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Lørenveien 34

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Magnus Baumann (sign.) | 24.04.2026 |
| Protokollvitne | Fredrik Lauvland (sign.) | 05.05.2026 |

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 52108090/B-01 Søknad om dispensasjon_rev.docx | 2025-10-09 |

# Sinsenveien – revidert søknad om dispensasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei | | Gbnr: 83/557 m.fl. |
| Tiltak: | Oppgradering av veistrekning | | |
| Tiltakshaver: | Oslo kommune v/BYM | Adresse: | Postboks 4704 Sofienberg, 0506 Oslo |
| Ansv. søker: | Norconsult Norge AS | Adresse: | Postboks 626, 1303 SANDVIKA |

## *Innledning*

På vegne av Oslo kommune v/Bymiljøetaten (BYM), i samarbeid med Vann- og avløpsetaten (VAV), søker vi om dispensasjon fra:

- reguleringsbestemmelse § 1.2 i detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei, S-5157.
- Bestemmelsesområde #1 «vareleveringslomme».
- Angitt bredde på arealformål «fortau», jf. plankart og bestemmelsene § 3.2.

Det er allerede innvilget dispensasjon fra § 1.2 angående overvannshåndtering. For å ivareta sporbarheten i saken, beholder vi den argumentasjonen i revidert søknad om dispensasjon.

## *Bakgrunn for dispensasjonsforholdene*

Reguleringsbestemmelsene § 1.2 lyder:

> *«1.2 Lokal overvannshåndtering Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.*
>
> *Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.*
>
> *Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.*

Norconsult Norge AS
Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Tel.: +47 67 57 10 00

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

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

Prosjektets avgrensede tiltaksområde gjør at alle krav i tretrinnsstrategien ikke kan oppfylles.

Videre sier reguleringsplanen § 4 at det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1. Siden dette ikke skal gjøres i dette prosjektet, må vi søke om dispensasjon fra bestemmelsen.

Plankartet til reguleringsplanen viser bredde på ulike arealformål, blant annet at fortau skal være minst 2,5 m brede. Bestemmelsene § 3.2 sier videre at gangsonen skal være minst 2,5 m. Bredden varierer noe gjennom planområdet. Forbi Sameiet Løren Vest (nr 41-43) er fortauet regulert til 2,5 m bredde forbi støttemuren rundt avfallsbeholderne og støttemuren ved nedkjørselen til p-kjelleren. Her er det ikke mulig å få til 2,5 m bredde uten å komme i konflikt med eksisterende støttemurer. Det er også nødvendig å etablere en støttemur mellom fortau og boligeiendom for å ta opp terrenget. Får å få en jevn bredde på fortauet, og plass til nødvendig støttemur, er derfor fortauet prosjektert til 2 m bredde forbi dette området. Det må derfor søkes om dispensasjon fra arealformålene i reguleringsplanen for bredde på fortau.

### *Om dispensasjonsvedtaket*

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første og andre ledd at:

> *«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### *Overvann – vurdering av hensynet bak bestemmelsen*

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at overvann håndteres i tråd med gjeldende praksis for en forsvarlig, lokal overvannshåndtering. Samtidig er det lite hensiktsmessig å ta inn detaljerte bestemmelser om overvannshåndteringen i reguleringsplanen, da overvannsveilederen uansett gjelder. Denne veilederen er revidert siden reguleringsplanen ble vedtatt. Dermed blir det uansett dagens gjeldende overvannsveileder som legges til grunn, uavhengig av hva som spesifiseres i reguleringsplanen.

Saksfremlegget til reguleringsplanen sier følgende:

*Reguleringsbestemmelsene sikrer at overvann kan håndteres lokalt ved hjelp av sandfang og skal benytte VA-grøftene under veibanen som fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg. Infiltrasjon er planlagt utført med drenering til tresone, i pukkmasser rundt infiltrasjonssandfang, i grøfter for ny drensledning og eksisterende VA-grøfter. Tiltakene som er sikret i reguleringsbestemmelsene vil samlet bidra til reduserte*

*overvannsmengder og bidra til vanning av trærne i området. Det har vært avgjørende for valget av de nevnte løsningene at manglende plass i det etablerte gatetversnittet ikke gjør det mulig å etablere regnbed og andre åpne arealkrevende løsninger. PBE mener overvannsløsningene som foreslås i planforslaget er gode, gitt de begrensningene som er gitt i gatetverrsnittet.*

Her påpekes det at manglende plass i området ikke muliggjør regnbed og andre åpne løsninger. Likevel gjenspeiles ikke dette i reguleringsbestemmelsene, der de vanlige kravene fra overvannsveilederen fra reguleringstidspunktet er listet opp.

Hensynet bak bestemmelsen er som sagt å sikre en god håndtering av overvannet. Omsøkte tiltak er den beste løsningen som er mulig innenfor det begrensede arealet. Det er ikke mulig å ha åpen infiltrasjon, siden veiarealene trenger harde flater for de regulerte funksjonene. Trinn 1 i 3-trinnsstrategien er derfor ikke oppnåelig. Det legges likevel til rette for infiltrasjon i massene på dypere nivå i den grad det er mulig gitt at det er et høyt bergnivå i store deler av prosjektområdet.

Det er heller ikke plass til større fordrøyningsarealer for trinn 2 på overflaten, men her vil dyp fordrøyning i massene være et kompenserende tiltak. VAVs overvannsledning har god kapasitet, og det er blitt godkjent et fravik fra trinn 2 i 3-trinnsstrategien for et større påslipp på denne ledningen. VAV anser følgende tiltak som tilstrekkelig:

- Fordrøyning i pukkmasser: Alle sandfang er infiltrasjonssandfang, og vann fra disse sandfangene skal primært ledes til rotsonen til nye trær for vanning, Dette bidrar til å forsinke avrenningen og redusere belastningen på avløpssystemet.
- Strømningsavskjæringer: For å øke oppholdstiden og fordrøyningseffekten i VA-grøftene, planlegges det å installere strømningsavskjæringer langs traseen. Dette sikrer at vannet holdes tilbake og infiltreres i større grad.
- Påslipp på kommunens eksisterende overvannsledning.

Samlet sett vil overvannet håndteres på en tilstrekkelig måte, men det vil benyttes mer påslipp på ledningsnettet enn det overvannsveilederen legger opp til. Siden overvannet blir håndtert, og kapasiteten på ledningsnettet ikke påføres unødvendig belastning, blir ikke hensynet bak bestemmelsen satt til side.

### *Overvann – vurdering av fordeler og ulemper*

Fordelen ved å gi dispensasjon er at Sinsenveien kan oppgraderes til det gatetverrsnittet som er tiltenkt gjennom reguleringsplanen. Siden reguleringsplanens krav til overvannshåndtering ikke er gjennomførbart innenfor tilgjengelige arealer, er oppgradering av gaten avhengig av en dispensasjon. Overvannshåndteringen blir bedre enn i dag, og vil ikke gi uheldige virkninger på omgivelsene eller kommunens ledningsnett.

Ulempen ved å gi dispensasjon er primært av prinsipiell art. Det anses å være en generell ulempe å gi dispensasjoner fra nyere reguleringsplaner. Videre er 3-trinnsstrategien er utformet for å best mulig håndtere overvann uten at det påvirker avløpsnettet, og at overvannet heller brukes som en ressurs i landskapsbildet. Det er således en ulempe at dette ikke oppfylles fullt ut. Samtidig blir overvannshåndteringen bedre, og dagens krav er ikke mulig innenfor det tilgjengelige arealet.

Fordelene ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene det medfører.

### *Varelevering – vurdering av hensynet bak bestemmelsen*

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for varelevering ved en fremtidig utbygget situasjon på gnr/bnr 83/32. Reguleringsplan S-5102, som gjelder for denne tilstøtende eiendommen, åpner for tettere utnyttelse enn dagens situasjon. Ved en slik situasjon må varelevering løses fra gaten.

Frem til gnr/bnr 83/32 er bygget ut, vil det ikke være relevant med en vareleveringslomme i Sinsenveien. Reguleringsplan S-5102 inneholder et rekkefølgekrav om å etablere denne vareleveringslommen før man kan ta i bruk ny bebyggelse på eiendommen. Kravet vil derfor bli ivaretatt i en fremtidig situasjon, når det er aktuelt med utbygging av denne eiendommen. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig satt til side.

### *Varelevering – vurdering av fordeler og ulemper*

Fordelen ved å gi dispensasjon fra kravet om å etablere varelevering på dette tidspunktet, er at etablering av vareleveringslommen blir initiert av det faktiske behovet på tilstøtende eiendom. Per i dag er det ikke behov for denne vareleveringslommen. Lommens plassering vil hindre dagens innkjøring til eiendommen og vil således påvirke bruk og logistikk for eiendommen. Dette er mer hensiktsmessig å gjennomføre i forbindelse med videreutvikling av eiendommen. Det vil derfor være en stor fordel for naboeiendommen dersom vareleveringslommen ikke blir etablert i dette veiprosjektet.

Generelt vil ulempene med å gi dispensasjon være at forutsetningen for å gi tillatelse i utgangspunktet skal være forankret i plan. Planer omhandler konkrete forhold, og det skal ikke være kurant å fravike en gjeldende plan som har vært gjenstand for en omfattende prosess med medvirkning fra grunneiere, interessenter og myndigheter. En dispensasjon vil til en viss grad tilsidesette slik medvirkning. Samtidig vil planens intensjon bli ivaretatt av tilstøtende reguleringsplan S-5102. En utsettelse av etablering av vareleveringslomme vil ikke medføre ulemper for omgivelsene.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses dermed som klart større enn ulempene det medfører.

### *Fortausbredde – vurdering av hensynet bak bestemmelsen*

Gatenormalen for Oslo angir en anbefalt minstebredde for fortau på 2,5 meter for gater i ytre by. Dette gir gode forhold for drift og fremkommelighet. Reguleringsplanen har derfor lagt til grunn en slik bredde for regulering av nytt gatetverrsnitt. Samtidig er 2,5 m bredde en anbefaling. Den prosjekterte bredden på 2,0 meter er tilstrekkelig til å ivareta behov for plass til drift av fortauene, samt ivareta fremkommelighet for myke trafikanter. Hensynet bak arealformålets bredde blir derfor ikke vesentlig satt til side.

Bakgrunnen for at fortauet er smalere på dette området, er for å unngå konflikt med en eksisterende støttemur rundt avfallsbeholderne og ikke forverre stigningen og sikten ned til p-kjelleren på tilstøtende eiendom. For å få til en hensiktsmessig og sammenhengende linjeførsel på fortauet vil strekket forbi sameiet, ca. 33 m totalt, ha smalere gangssone enn 2,5m. Det vil være en stor fordel for sameiet å få redusert påvirkningen på sin eiendom. Om muren skulle vært plassert utenfor gangssonen på 2,5m, ville den måtte plasseres på privat eiendom, noe reguleringsplanen ikke sikrer. Plassering og utforming av avfallsløsninger og avkjørsler har mange krav og hensyn til trafikksikkerhet som må ivaretas. Prosjektet ønsker ikke å påvirke dette, og dispensasjon er vurdert som beste alternativ..

Den smalere bredden på fortauet medfører etter vår vurdering ingen vesentlige ulemper. Fordelene ved å gi dispensasjon anses derfor som klart større enn ulempene det medfører.

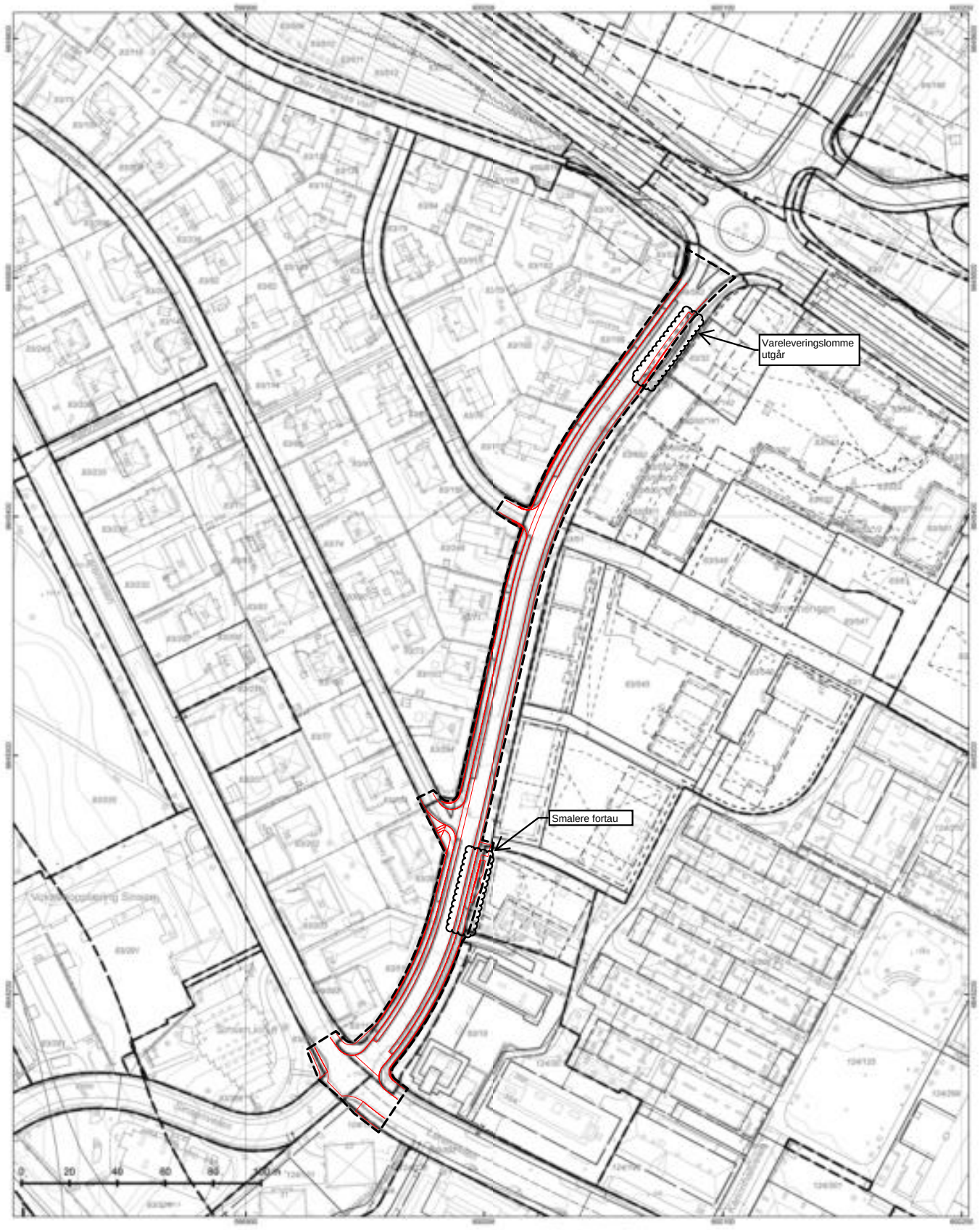
### *Konklusjon*

Vi ber om at det innvilges dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vareleveringslomme og krav til bredde på fortau, i tillegg til tidligere dispensasjon fra krav til overvannshåndtering. Vilkårene for å gi dispensasjon er etter vår vurdering oppfylt.

Med vennlig hilsen
**Norconsult Norge AS**



Eivind Huseby




Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A2

**Situasjonskart**

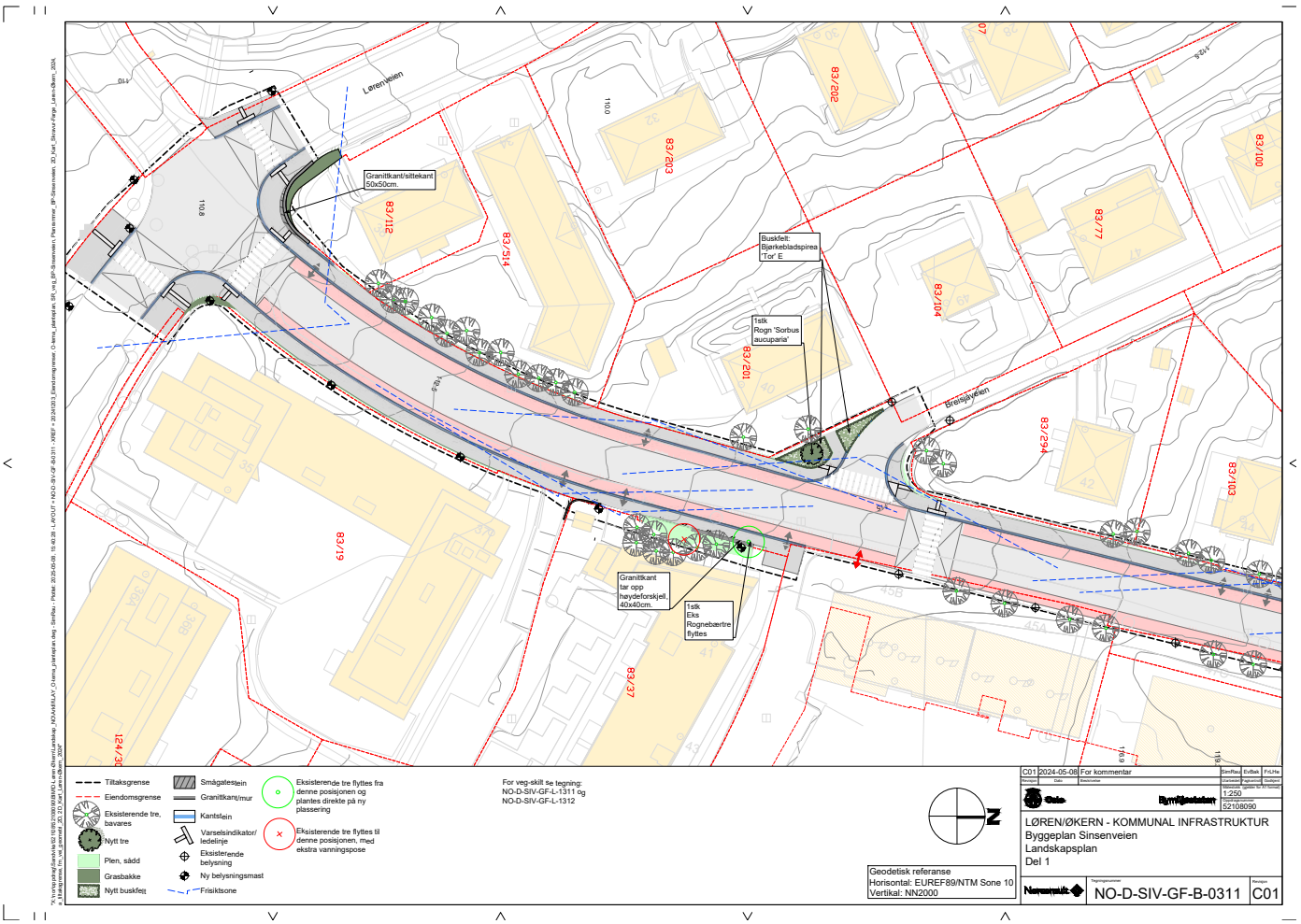
- Kartet er sammensatt for: Byggesak

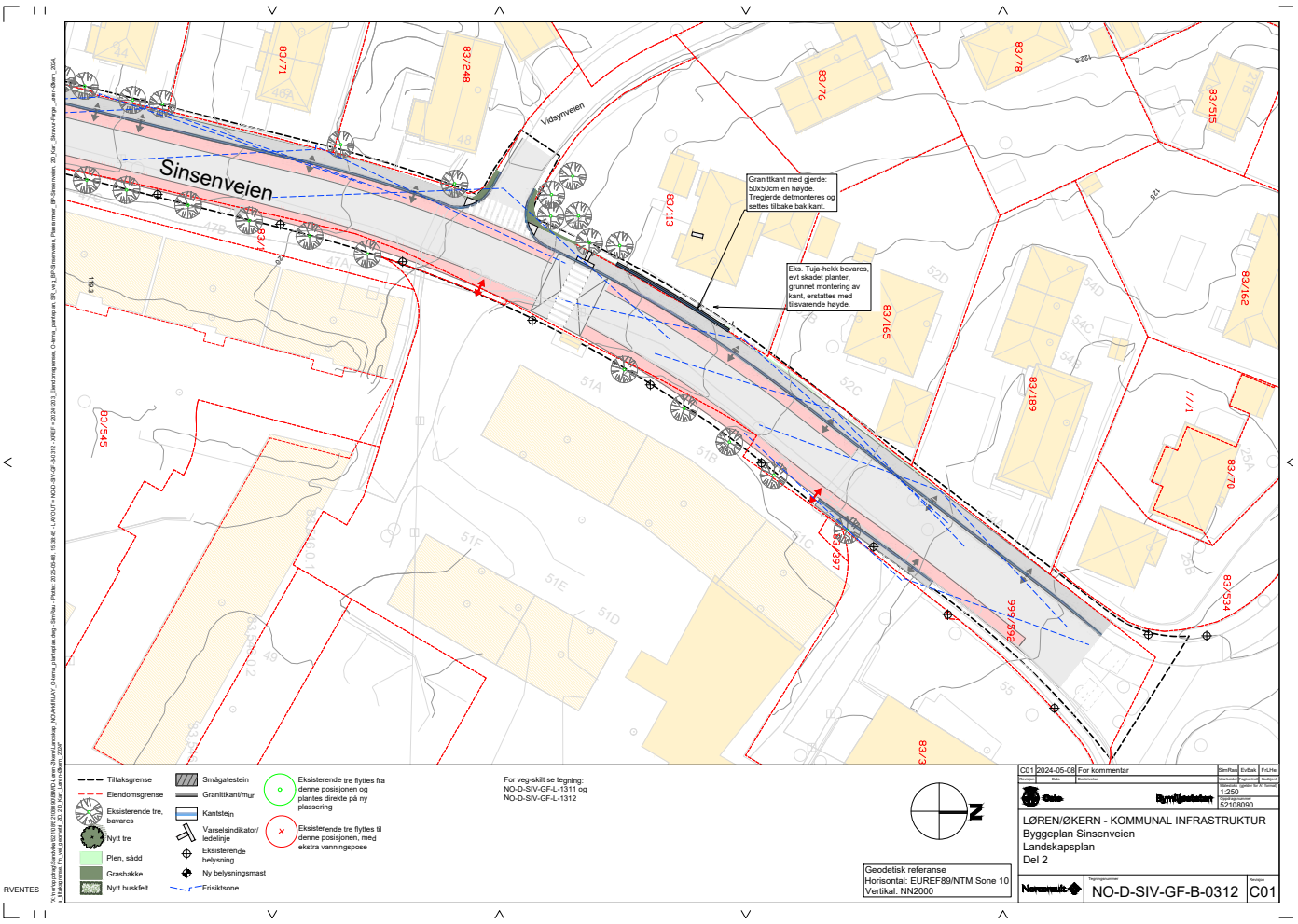
PostID/Best.nr: 329571/ 86504581
Adresse: SINSENVEIEN 44
Gnr/Bnr: 83/133

Deres ref.:
Kommentar:

Bestemmelse: Til rammesøknad
Hilt:
Dato: 2025-02-03
Revidert dato:

Tegnforklaring
Tiltaksgrense
Tiltak


Lørenveien
Granittkant/sittekant 50x50cm.
Buskfelt: Bjørkebladspirea 'Tor' E
1stk Rogn 'Sorbus aucuparia'
Granittkant tar opp høydeforskjell, 40x40cm.
1stk Eik Rognebærtre flyttes
Breisjøveien
83/202
83/203
83/100
83/112
83/514
83/77
83/104
83/201
83/247
83/103
83/19
83/37
Tiltaksgrense
Eiendomsgrense
Eksisterende tre, bevares
Nytt tre
Plen, sådd
Grasbakke
Nytt buskfelt
Smågatestein
Granittkant/mur
Kantstein
Varselsindikator/ledelinje
Eksisterende belysning
Ny belysningsmast
Frisiktsone
Eksisterende tre flyttes fra denne posisjonen og plantes direkte på ny plassering
Eksisterende tre flyttes til denne posisjonen, med ekstra vanningspose
For veg-skill se tegning: NO-D-SIV-GF-L-1311 og NO-D-SIV-GF-L-1312
Geodetisk referanse
Horisontal: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikal: NN2000
C01 2024-05-08 For kommentar
1:250
52108090
LØREN/ØKERN - KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Byggeplan Sinsenveien
Landskapsplan
Del 1
NO-D-SIV-GF-B-0311
C01


Sinsenveien
Vidsynveien
Granittkant med gjerde: 50x50cm en høyde. Tregjerde demonteres og settes tilbake bak kant.
Eks. Tuja-hekk bevares, evt skadet planter, grunnet montering av kant, erstattes med tilsvarende høyde.
83/71
83/248
83/78
83/76
83/515
83/113
83/155
83/162
83/189
83/70
83/534
83/545
83/547
83/559
Tiltaksgrense
Eiendomsgrense
Eksisterende tre, bevares
Nytt tre
Plen, sådd
Grasbakke
Nytt buskfelt
Smågatestein
Granittkant/mur
Kantstein
Varselsindikator/ledelinje
Eksisterende belysning
Ny belysningsmast
Frisiktsone
Eksisterende tre flyttes fra denne posisjonen og planles direkte på ny plassering
Eksisterende tre flyttes til denne posisjonen, med ekstra vanningspose
For veg-skilt se tegning: NO-D-SIV-GF-L-1311 og NO-D-SIV-GF-L-1312
Geodetisk referanse
Horisontal: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikal: NN2000
C01 2024-05-08 For kommentar
1:250
52108090
LØREN/ØKERN - KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Byggeplan Sinsenveien
Landskapsplan
Del 2
NO-D-SIV-GF-B-0312
C01

09.10.2025 10:56:39 AR702431419

# Nabovarsel

*Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.*

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

## Her skal vi bygge, rive eller endre

| | |
|---|---|
| **Adresse:** | 0301-999/592/0/0, |
| **Kommune:** | OSLO |

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|
| 999 | 592 | 0 | 0 |

**Eier:** OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN, OSLO KOMMUNE

## Vi varsler herved om

| | |
|---|---|
| **Tiltakstype:** | Nytt anlegg/konstruksjon |
| | Vei |
| **Tiltaksformål:** | Annet |
| **Beskrivelse av bruk:** | Offentlig infrastruktur |

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Veistrekningen skal oppgraderes med sykkelfelt og fortau i begge retninger. Det skal anlegges nye ledninger for vann og avløp, fjernvarme og strøm. Det har tidligere blitt sendt ut et nabovarsel for prosjektet. I denne omgang nabovarsles en dispensasjon for bredde på fortauet og et rekkefølgekrav om vareleveringslomme.

Oppdatert situasjonsplan som viser endringene ligger vedlagt nabovarselet.

09.10.2025 10:56:39 AR702431419

### Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Arealplaner

**Beskrivelse:**

Se vedlegg for beskrivelse

**Begrunnelse:**

Se vedlegg for begrunnelse

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Reguleringsplan

**Navn på plan:** S-5157

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

**Kontaktperson:** Solomon Hantal

**E-post:** solomon.hantal@bym.oslo.kommune.no

**Telefon:** 41624313

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** NORCONSULT NORGE AS

**Organisasjonsnummer:** 962392687

**Telefon:** 67571000

**E-post:** firmapost@norconsult.com

**Postadresse:** Postboks 626, 1303 SANDVIKA

## Nabovarselet er signert av

EIVIND HUSEBY på vegne av NORCONSULT NORGE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.10.2025 10:56:39 AR702431419

09.10.2025 10:56:39 AR702431419

Filvedlegg:

D-01 Situasjonsplan.pdf
E-01 Landskapsplan del 1 - NO-D-SIV-GF-B-0311.pdf
E-02 Landskapsplan del 2 - NO-D-SIV-GF-B-0312.pdf
Q-01 Følgebrev til nytt nabovarsel_rev.pdf
B-01 Søknad om dispensasjon_rev.pdf

Naboer og gjenboere

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 52108090/Q-01 Følgebrev til nabovarsel.docx | 2025-10-09 |

# Nytt nabovarsel – Sinsenveien – søknad om dispensasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei | | Gbnr: 999/592, mf. |
| Tiltak: | Oppgradering av veistrekning | | |
| Tiltakshaver: | Oslo kommune v/BYM | Adresse: | Postboks 4704 Sofienberg, 0506 Oslo |
| Ansv. søker: | Norconsult Norge AS | Adresse: | Postboks 626, 1303 SANDVIKA |

## *Innledning*

På vegne av Oslo kommune v/Bymiljøetaten (BYM) har Norconsult Norge AS tidligere varslet og søkt om tillatelse til oppgradering av Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammaskjölds vei. I ettertid er det blitt avdekket to avvik fra reguleringsplanen, som krever søknad om dispensasjon. Vi varsler derfor berørte naboer om disse dispensasjonsforholdene.

## *Om avvikene fra reguleringsplan*

Det er to forhold ved prosjektet som ikke er i henhold til reguleringsplanen:

- Smalere fortau forbi gnr/bnr 83/37 enn reguleringsplanen angir.
- Vanlig fortau og gang- og sykkelvei i stedet for vareleveringslomme ved gnr/bnr 83/32.

Fortauet langs Sameiet Løren Vest er prosjektert med en bredde på 2 meter, mens reguleringsplanen sier at fortau skal være 2,5 meter. Dette krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 3.2 om fortau.

Vareleveringslomme ved gnr/bnr 83/32 skal ikke bygges i denne omgang, men må etableres når det blir aktuelt med utvikling av den tilstøtende eiendommen. Dette er et rekkefølgekrav i reguleringsplanen for eiendommen, S-5102.

## *Vedlegg*

Vedlagt dette nabovarselet er oversiktsplan som viser plassering av tiltakene (vedlegg D-01), og plan og profiltegninger, vedlegg E-01 og E-02.

## *Har du spørsmål?*

Spørsmål kan rettes Norconsult Norge AS v/ Eivind Huseby på telefon 47 64 05 05.
Spørsmål kan også sendes skriftlig på e-post til: eivind.huseby@norconsult.com

Norconsult Norge AS
Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Tel.: +47 67 57 10 00

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

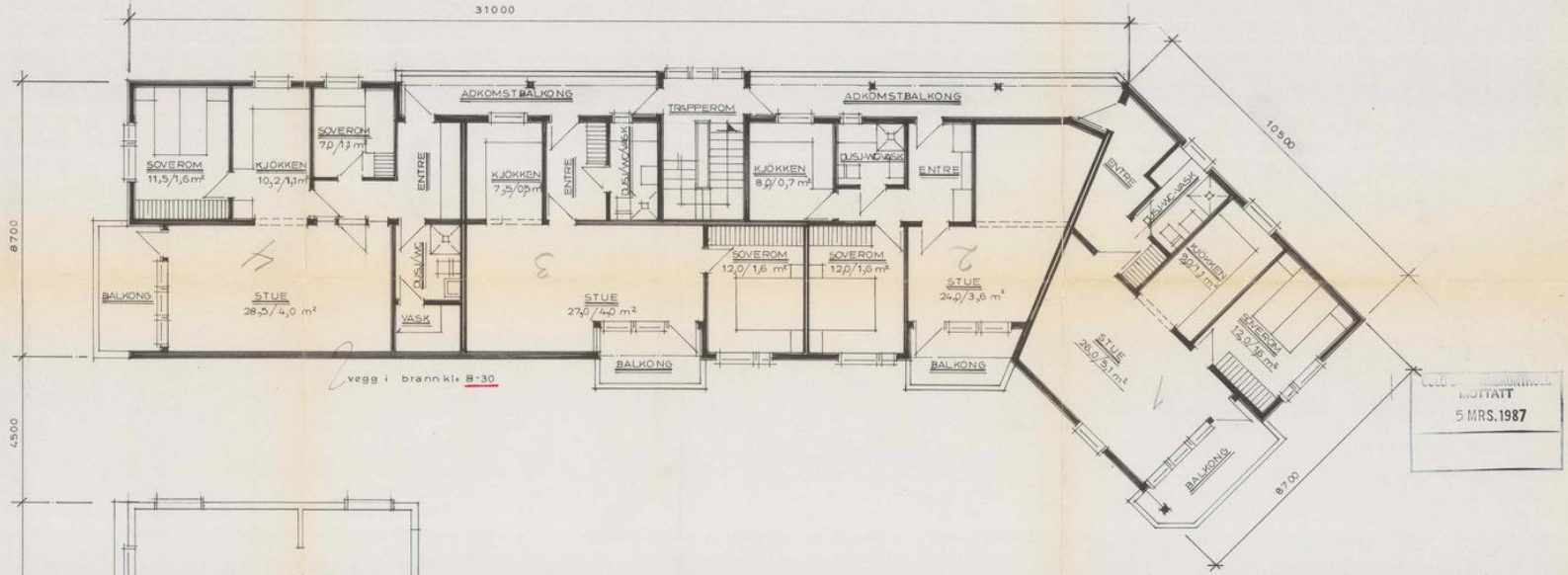
***Har du merknader?***

Dersom det er merknader til tiltaket, må disse sendes skriftlig via www.altinn.no som et svar på nabovarselet du mottok der. Alternativt kan du sende merknaden til e-postadressen over. Merknader må være mottatt innen 14 dager etter at varselet er blitt sendt fra oss. Eventuelle nabomerknader blir vedlagt og besvart i søknaden til kommunen.

Med vennlig hilsen
**Norconsult Norge AS**



Eivind Huseby




MOTTATT
5 MRS. 1987

7

PLAN AV 2. ETASJE

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

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

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

Oslo, den 8.3.91

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.83/bnr.514, Lørenveien 34

Journalnr.
86/5858

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27.2.91

Bygningens art
Tilbygg

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

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

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

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

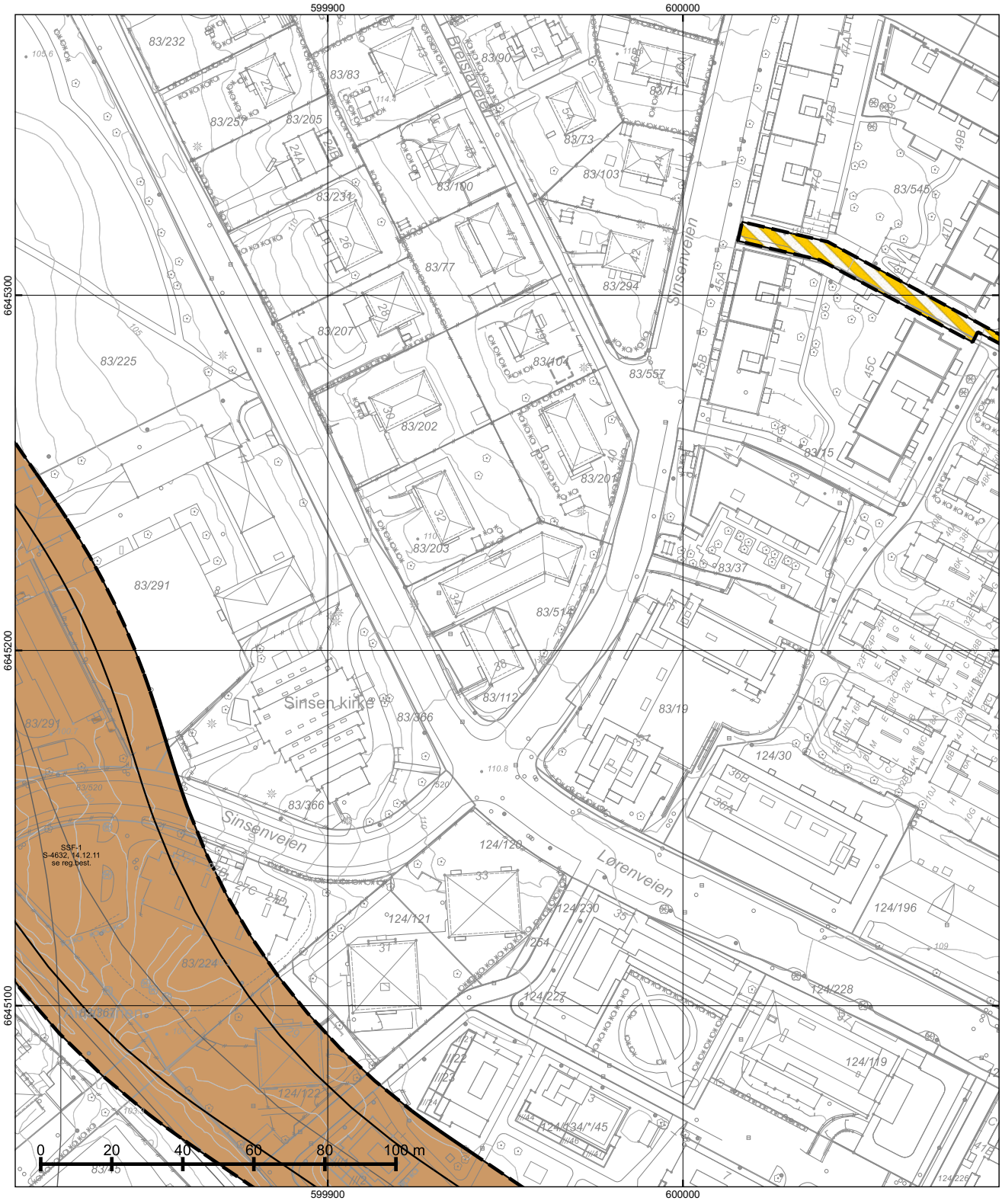
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

H.A. Rasch-Olsen

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

© 14. ANDVORD




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

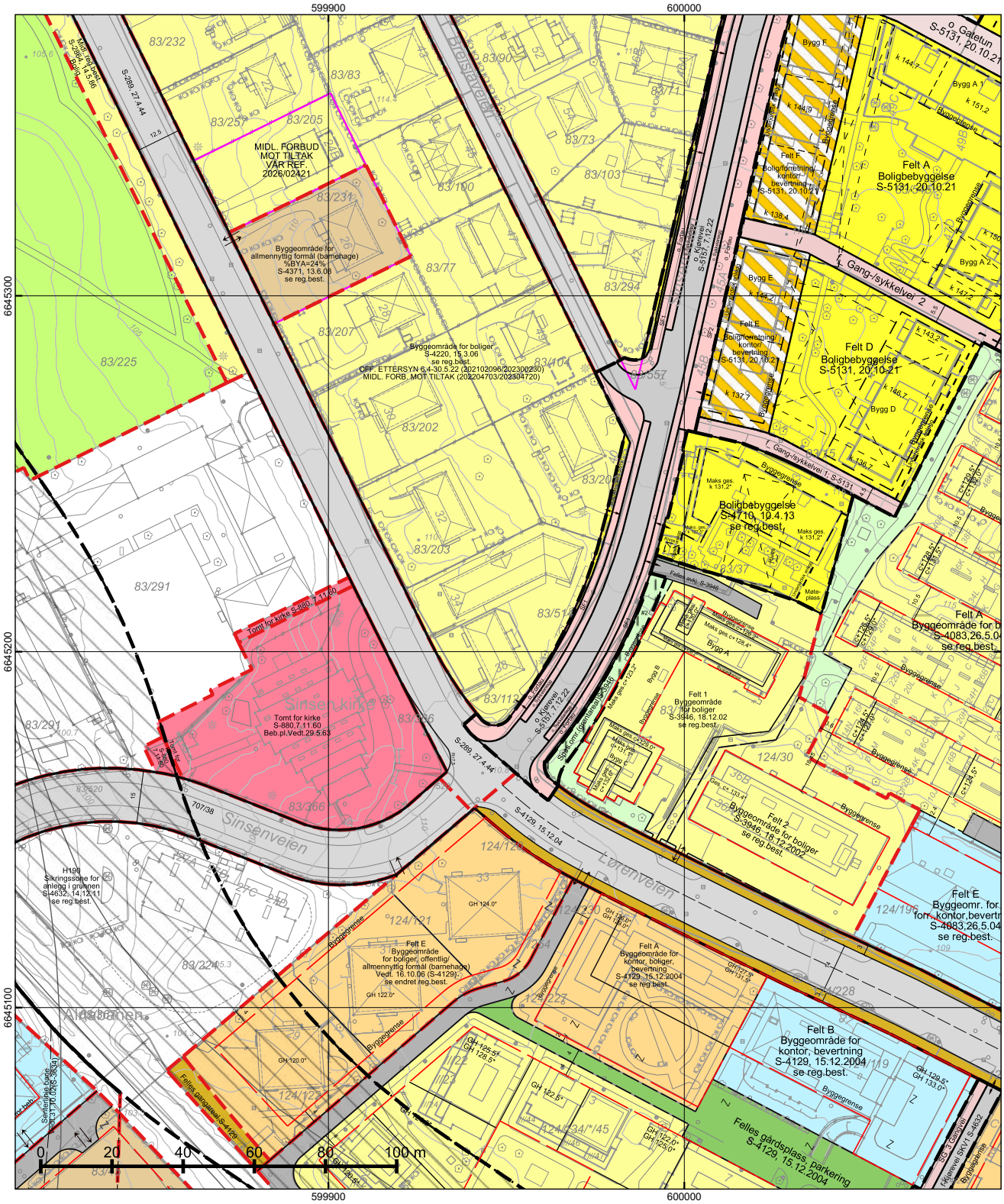
## Reguleringskart

**– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 232857/ 86536611
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/514

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: 18.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

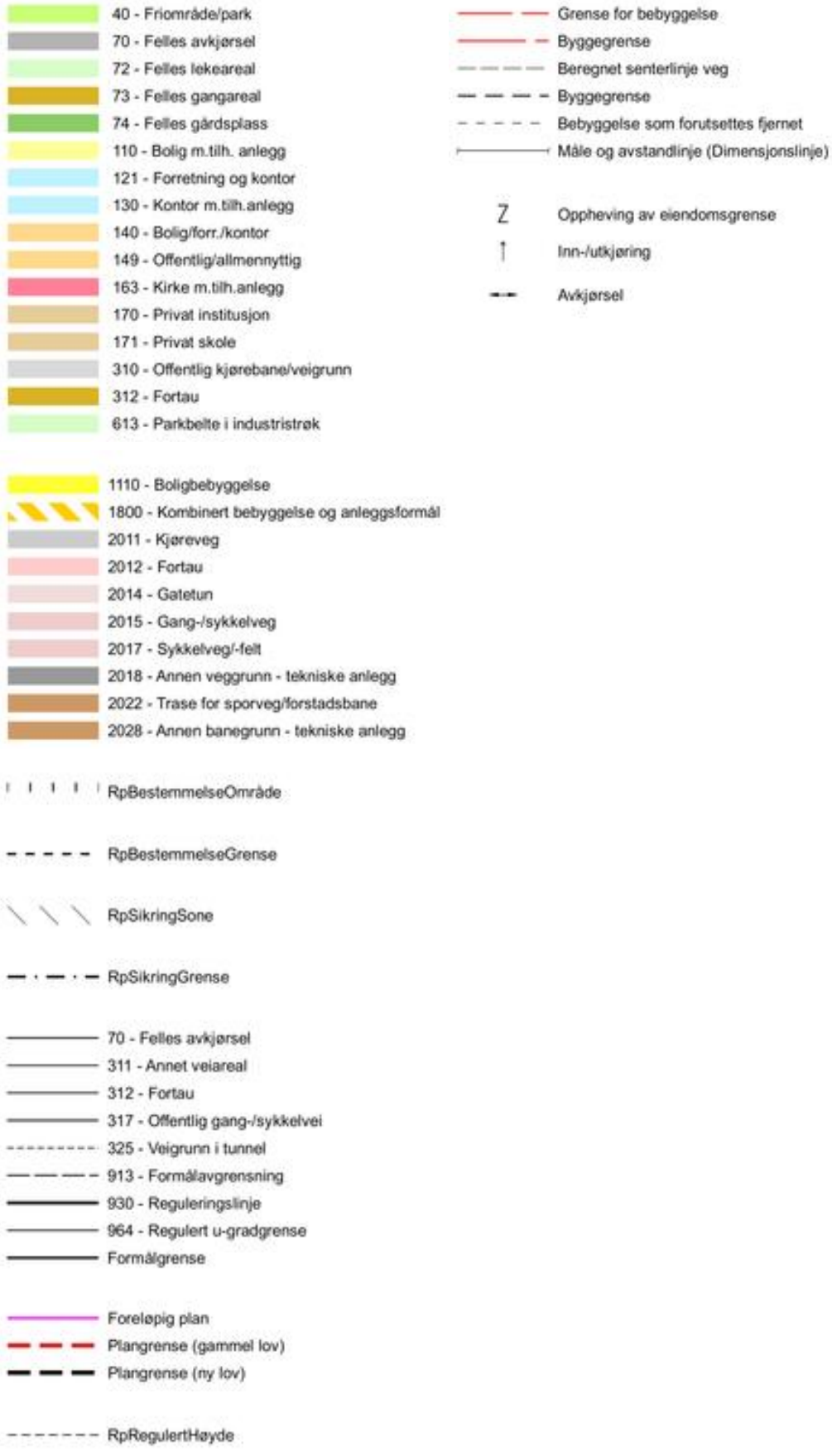
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

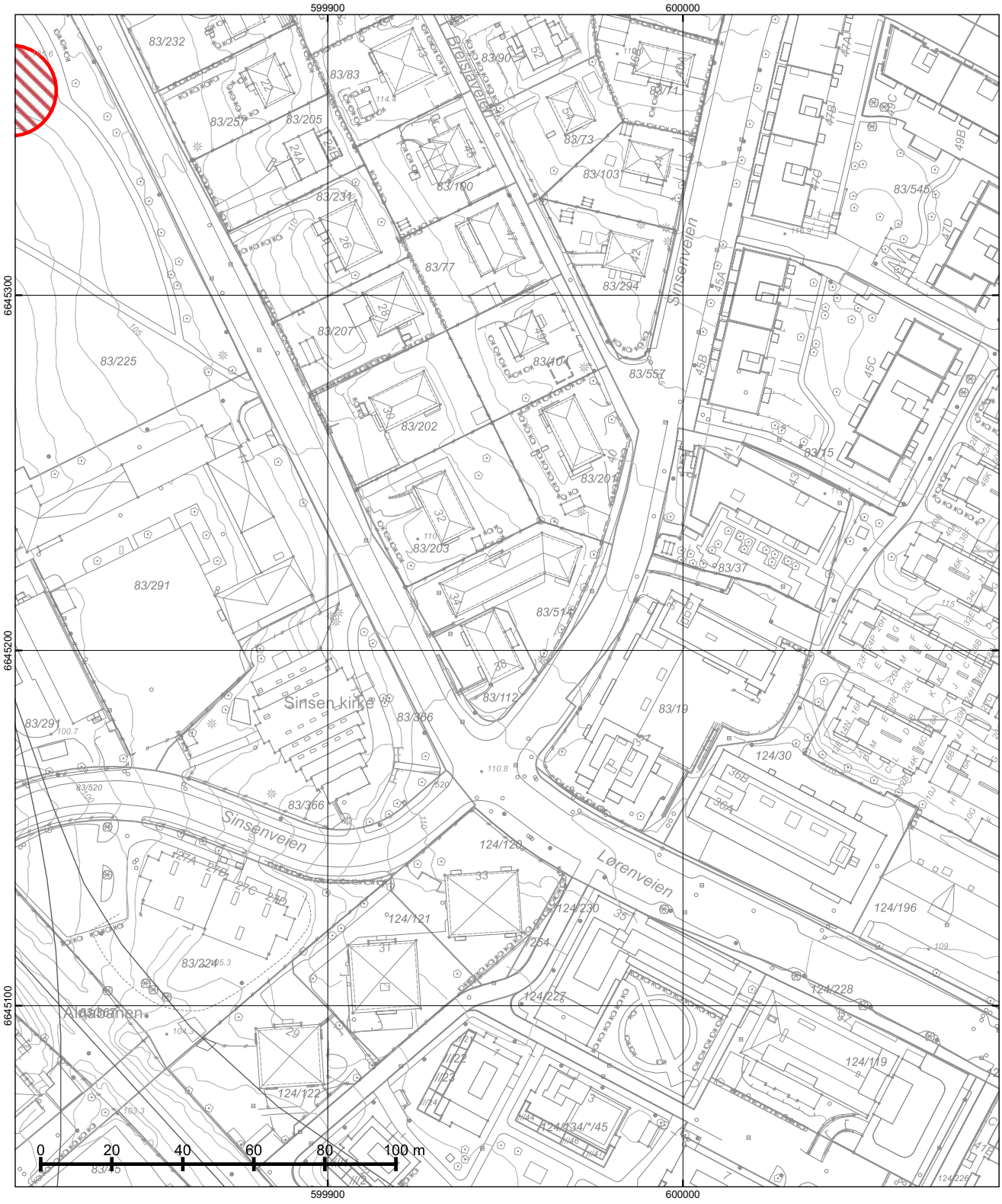
PlottID/Best.nr: 232857/ 86536611
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/514

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)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

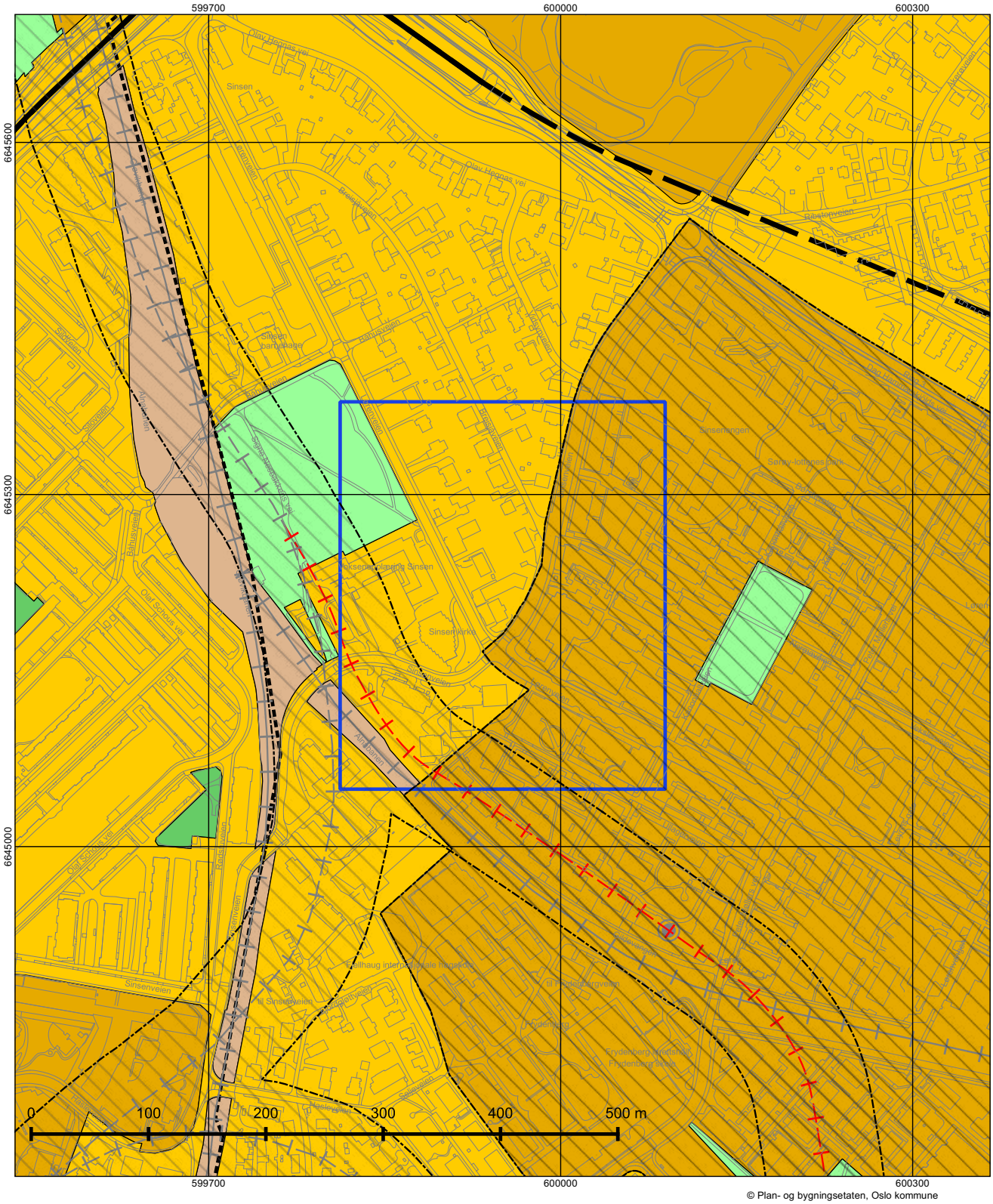
Dato: 18.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232857/ 86536611
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/514

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.




Oslo

Dato: 18.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232857/86536611
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

**§ 1 Avgrensning**

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

**§ 2 Reguleringsformål**

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

**§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

**§ 4 Bebyggelsesplan**

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

**§ 5 Utomhusplan**

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

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

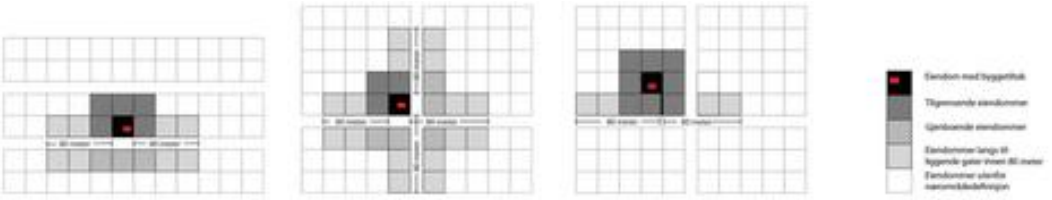
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

**§ 7 Utforming av bebyggelse**

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

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

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

**§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

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

**§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

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

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

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

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

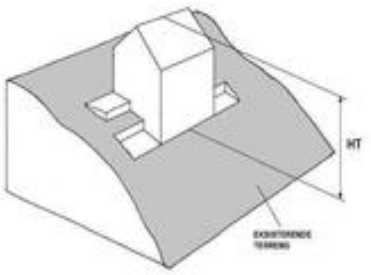
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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

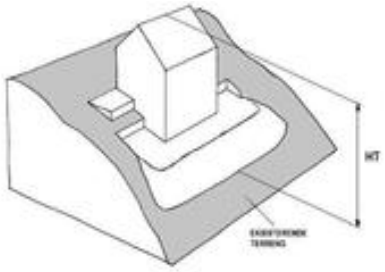
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# 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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.07.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536611
Deres ref: 41464/ IAB@MSNOP

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 83, BNR. 514.

Vi viser til bestilling av 18.07.2026 for eiendom gnr. 83, bnr. 514.

**GNR. 83 BNR. 514**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1988.

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

**1252 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

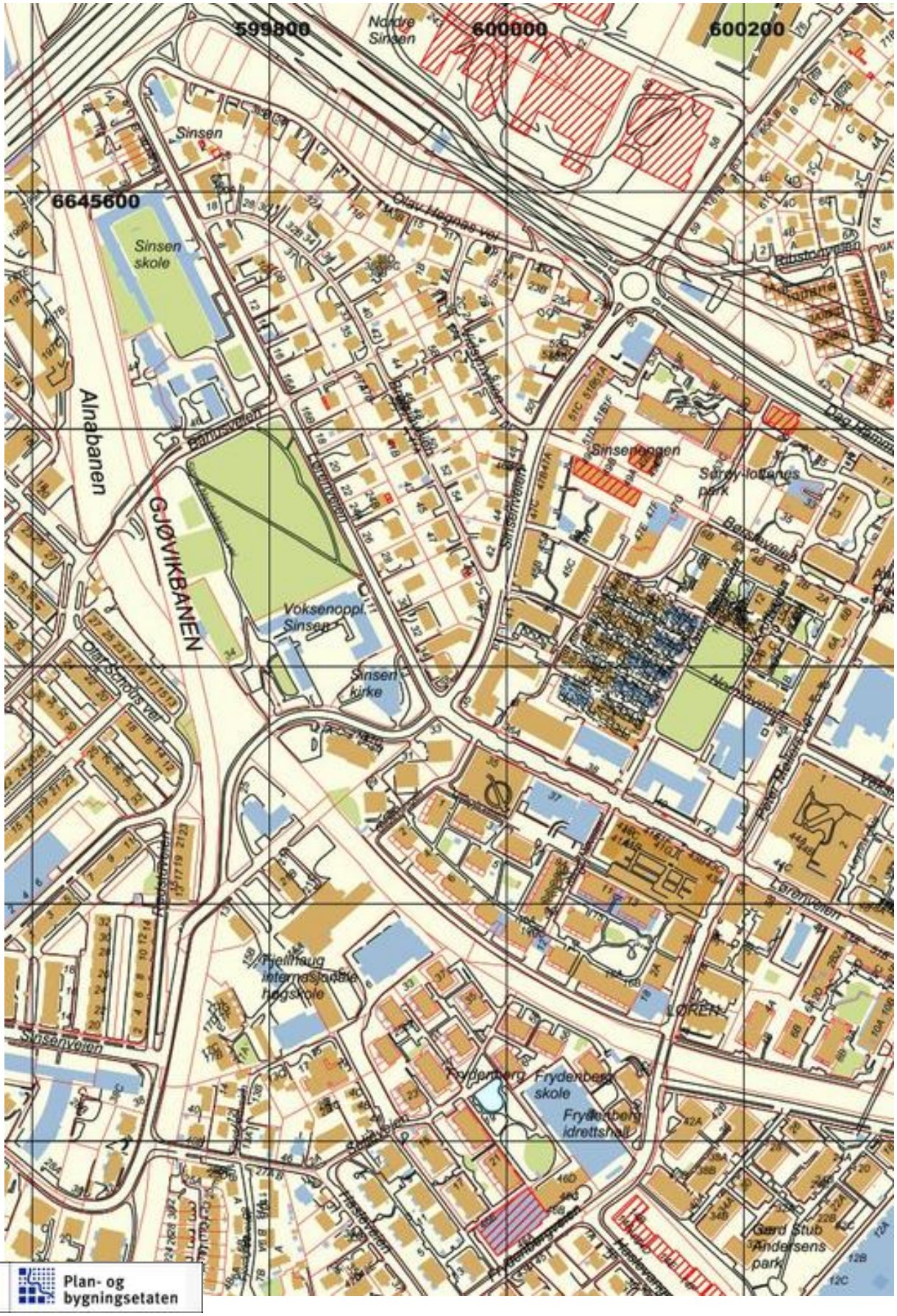
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og bygningsetaten


599800
600000
600200
6645600
Ndalve Sinsen
Sinsen
Sinsen skole
Alnabanen
GJØVIKBANEN
Olav Heggnes vei
Ullevålsveien
Sinsenveien
Sinsenbogen
Sandy-lottangs park
Voksenoppl. Sinsen
Sinsen kirke
Otto Schous vei
Hjellhaug internasjonale høgskole
Fryderberg
Fryderberg skole
Fryderberg idrettshall
LØREN
Gard Stub Andersens park
Plan- og bygningsetaten

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.

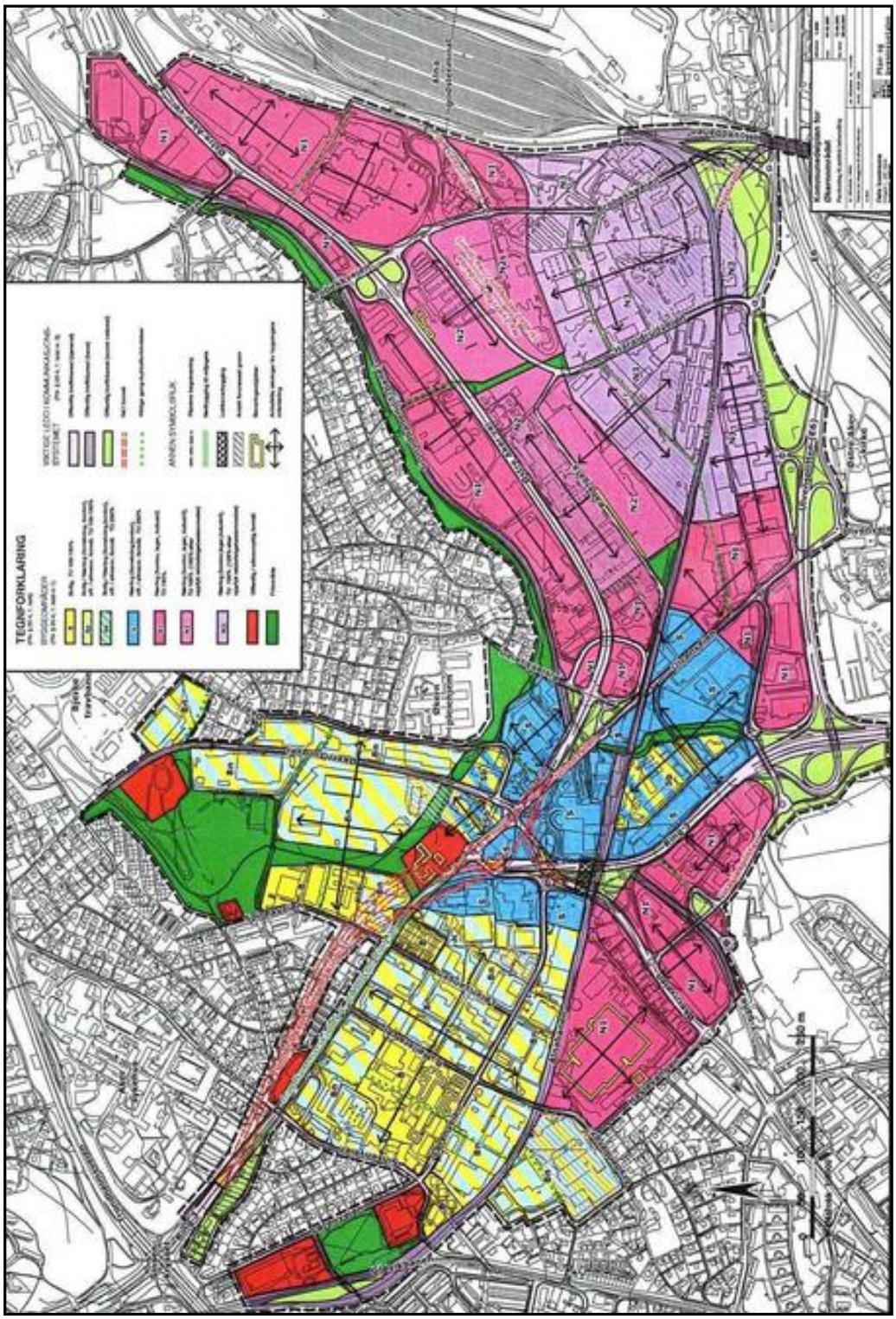
**§ 6 Støy- og luftforurensing**

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 kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# S-5157

**Saken gjelder:** Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei

**Vedtaksdato:** 07.12.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser**

# Detaljregulering for Sinsenveien

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

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

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

## Fellesbestemmelser

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

#### 1.1 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.5 Fossilfri anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

## Bestemmelser til arealformål

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

**2.1 Boligbebyggelse, B**

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

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

**3.1 Kjøreveg, SKV**

Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlige.

Det skal legges til rette for toveiskjøring.

**3.2 Fortau, SF**

Arealer regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

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

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

**3.3 Sykkelanlegg, SS**

Arealer regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

**3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT**

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

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

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

### 4 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1.

### 5 Bestemmelsesområde #2

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

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

### 6 Før rammetillatelse

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

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

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

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

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

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

## 7 Før igangsettingstillatelse

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.01.2023.

Eiendomsmegler -Erik Lange.Postboks 103 Smestad.0309 Oslo 3.

DAGBOKSKRIFT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

05.SEP.88 059256

BYSKRIVEREN I OSLO

*ERKLÆRING*

VEDRØRENDE GNR. 83 BNR. 112 OG BNR. 514.

KJØREATKOMST.

Gnr. 83 bnr. 112
skal ha rett til bruk av felles kjøreatkomst fra Løren-veien over gnr. 83 bnr. 514 og fram til eksisterende garasje (2 bilplasser) på gnr. 83 bnr. 112
som vist med blå farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 83 bnr. 112
skal ha rett til bruk av 3 biloppstillingsplasser/ garasjeplasser (2 biloppstillingsplasser for forretning og 1 for bolig) på gnr. 83 bnr. 514
som vist med grøn farge på kart på baksiden.

UTEOPPHOLDSAREALER.

Gnr. 83 bnr. 112
skal ha rett til bruk av felles uteoppholdsarealer på gnr. 83 bnr. 514
som vist med grøn farge på kart på baksiden.

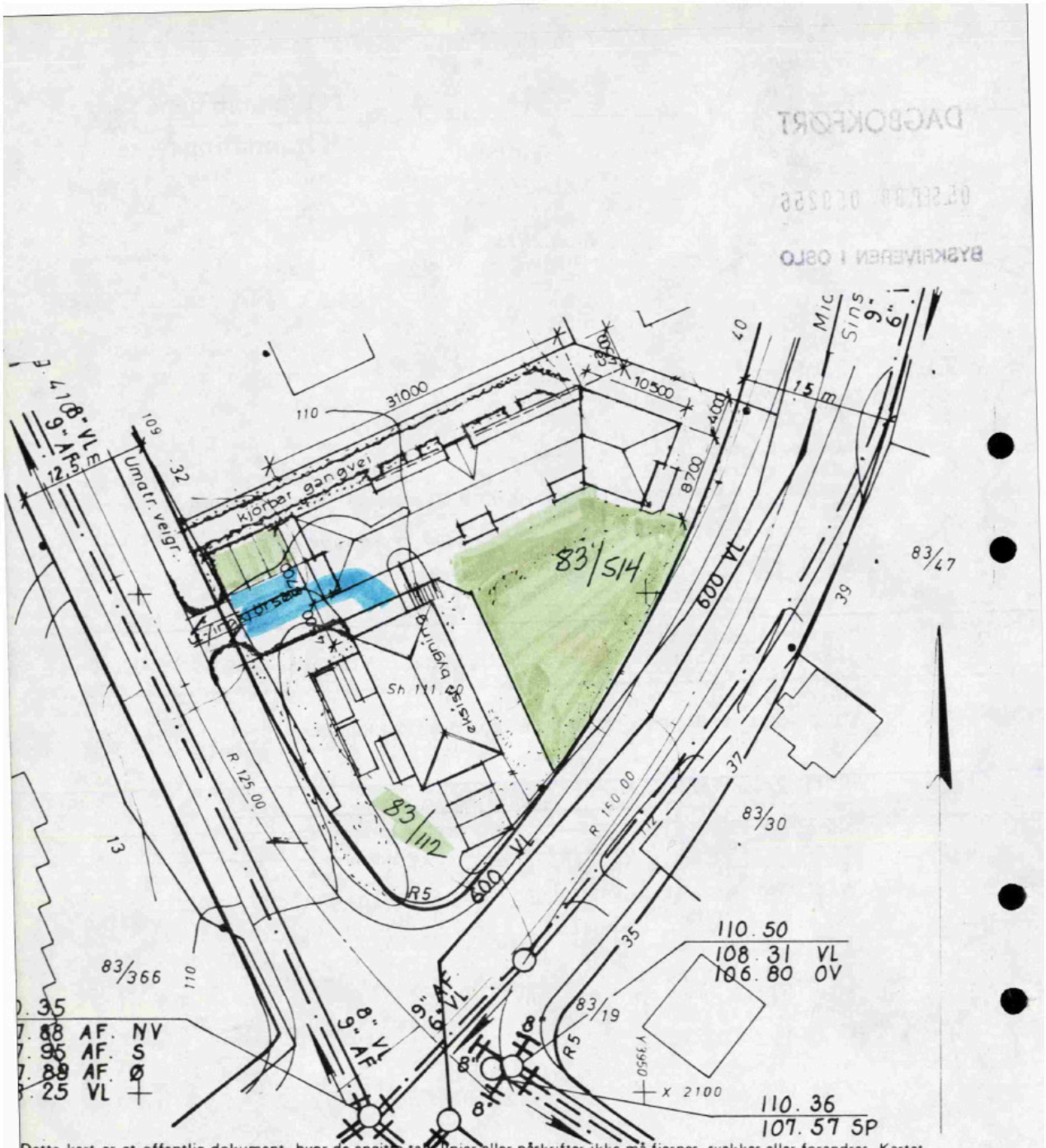
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 83 bnr. 514
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr.83 bnr.112 og bnr.514

Hjemmelsinnehaver
Respo Eiendom A/S
James Smith

Avskriftens riktighet bekreftes




Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Nr. 16.957 Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-86

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21.OKT.88 072026

BYSKRIVEREN I OSLO

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Avskriftens riktighet bekreftes
a/v.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 83 | Bnr. 514 | Fnr. | Kommune Oslo |
| **2. Eier** | Navn SINSENVEIEN 38 A/S | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[X] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 808 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 90/808 | 21 | | |
| 2 | B | 75/808 | 22 | | |
| 3 | B | 78/808 | 23 | | |
| 4 | B | 75/808 | 24 | | |
| 5 | B | 140/808 | 24 | | |
| 6 | B | 120/808 | 26 | | |
| 7 | B | 115/808 | 27 | | |
| 8 | B | 115/808 | 28 | | |
| 9 | | | 29 | | |
| 10 | | | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 808/808 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Panterett kr 20.000 til sameiet uten opptrinnsrett med prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid.

Likeledes fri adkomst til egen garasje over gnr. 83, bnr. 514.

Dato: Oslo den 18.10 1988

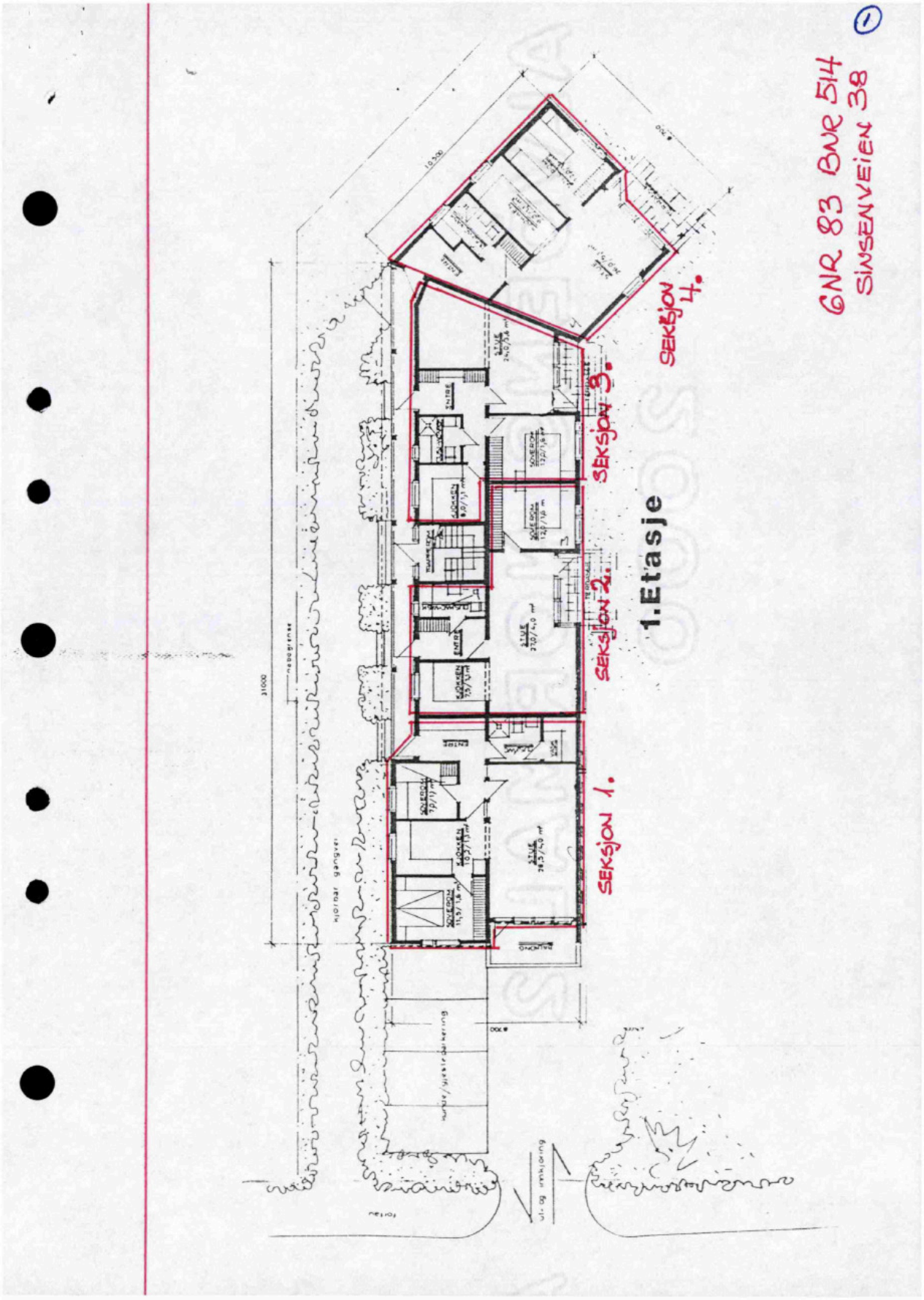
Sted:

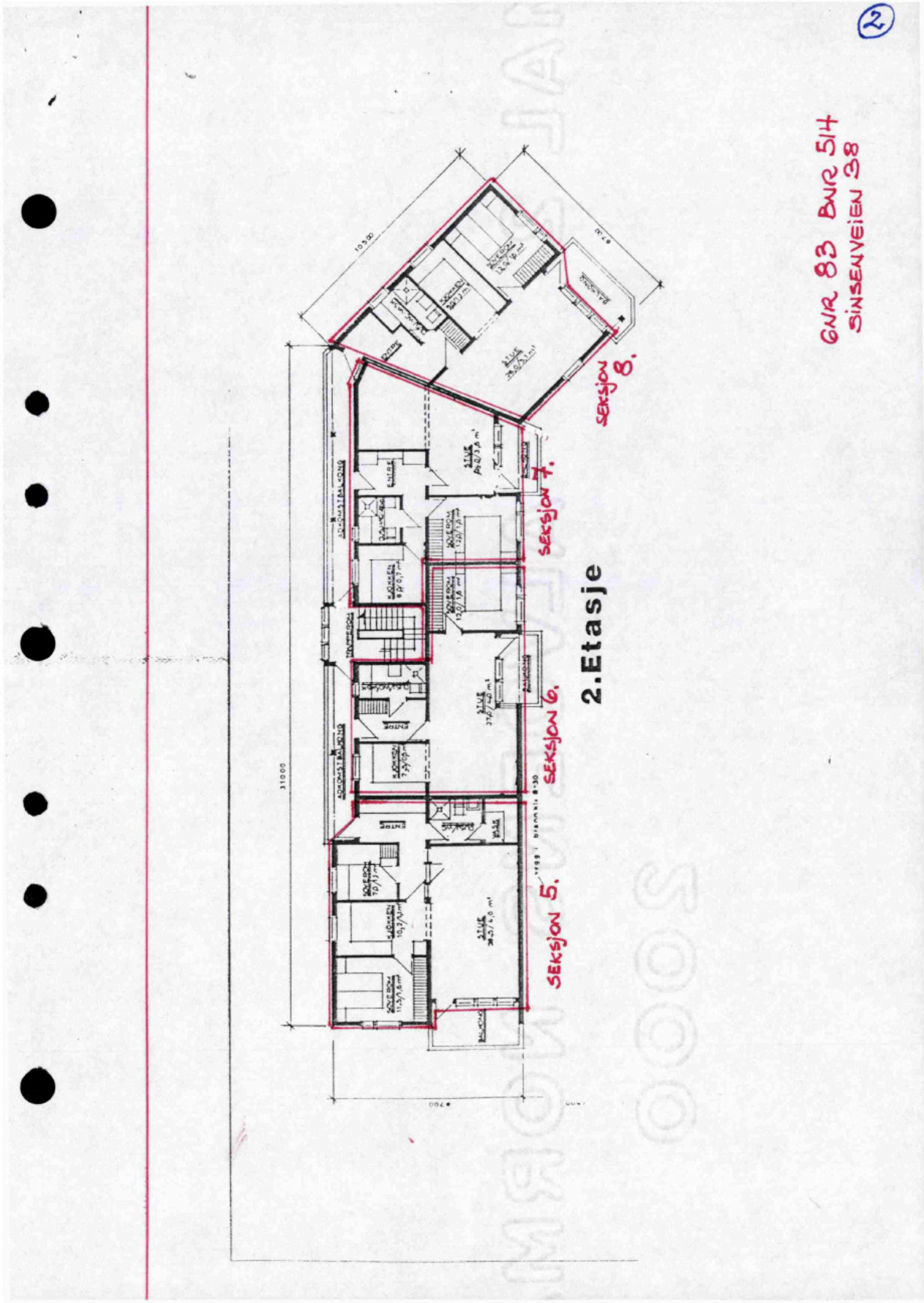
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: SINSENVEIEN 38 A/S

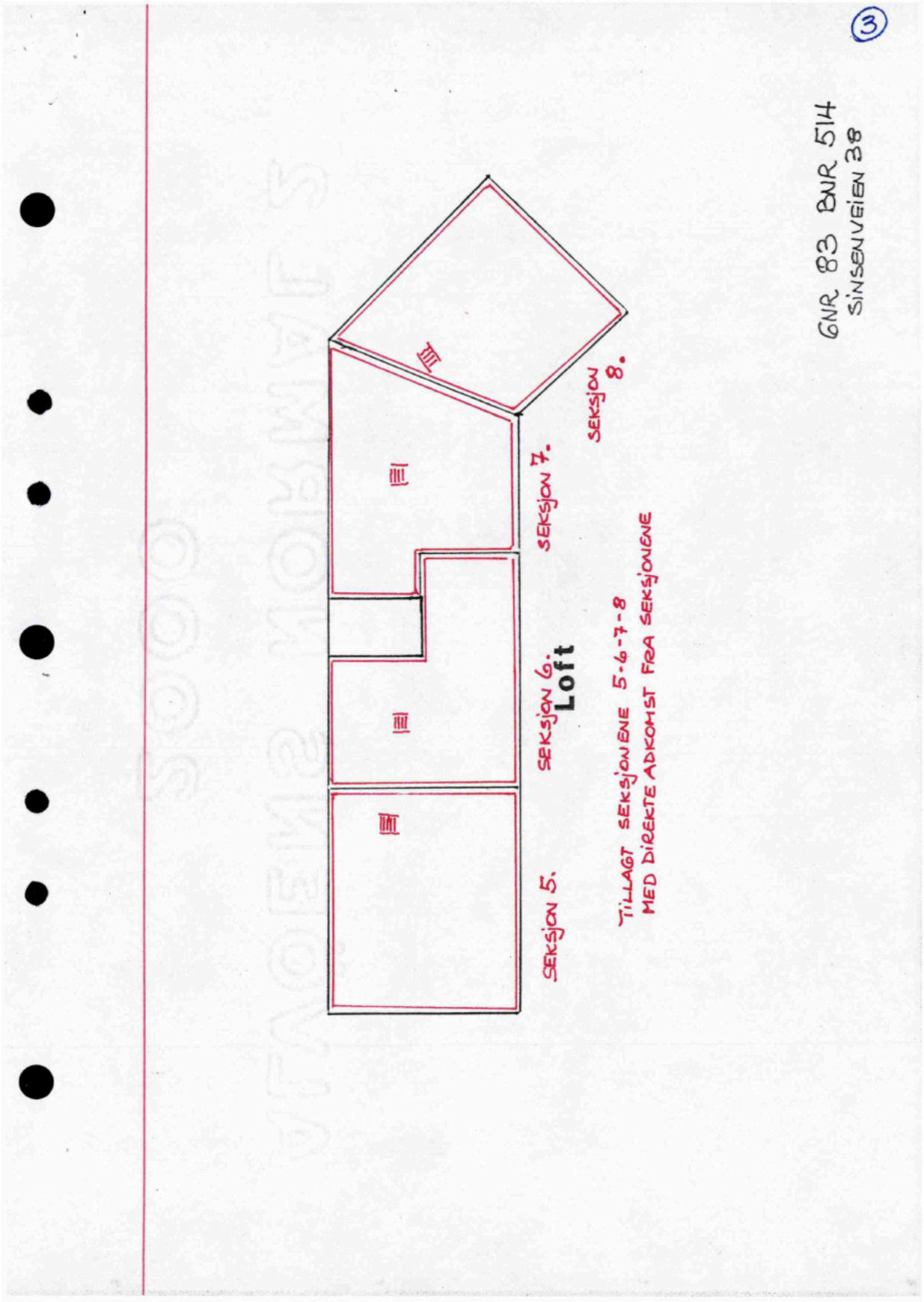
P/Rusn

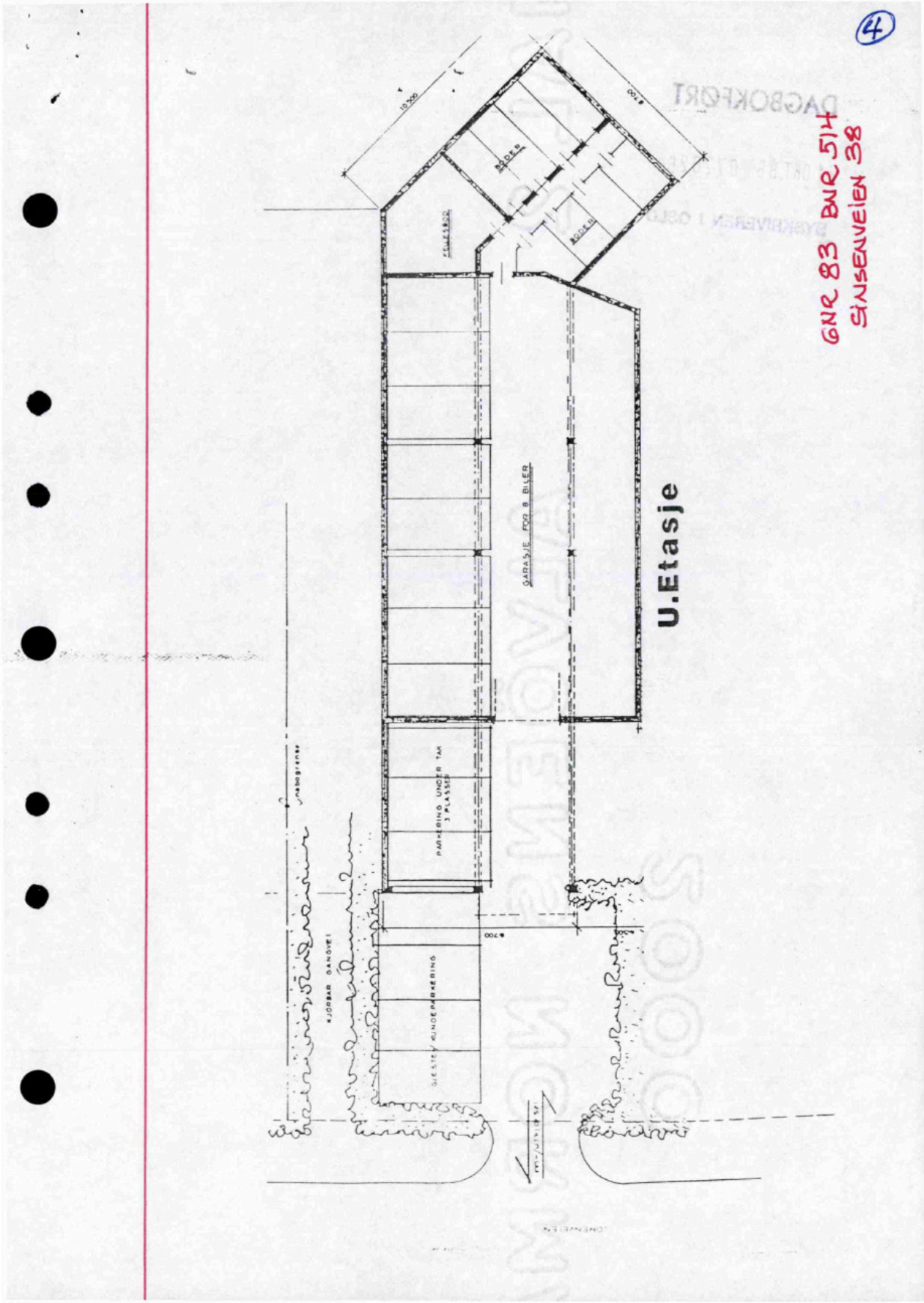
Dokumentet returneres til: O.B. OLANDER

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Erik Lange AS | Postboks 103 Smestad 0309 Oslo 3 | 14 93 88 |


GNR 83 BNR 514
SIMSENVEIEN 38
1.Etasje
SEKSJON 1.
SEKSJON 2.
SEKSJON 3.
SEKSJON 4.


(2)
GNR 83 BNR 514
SINSENVEIEN 38
2.Etasje
SEKSJON 8.
SEKSJON 7.
SEKSJON 6.
SEKSJON 5.


3
GNR 83 BNR 514
SINSENVEIEN 38
SEKSJON 8.
SEKSJON 7.
SEKSJON 6.
Loft
SEKSJON 5.
TILLAGT SEKSJONENE 5-6-7-8
MED DIREKTE ADKOMST FRA SEKSJONENE

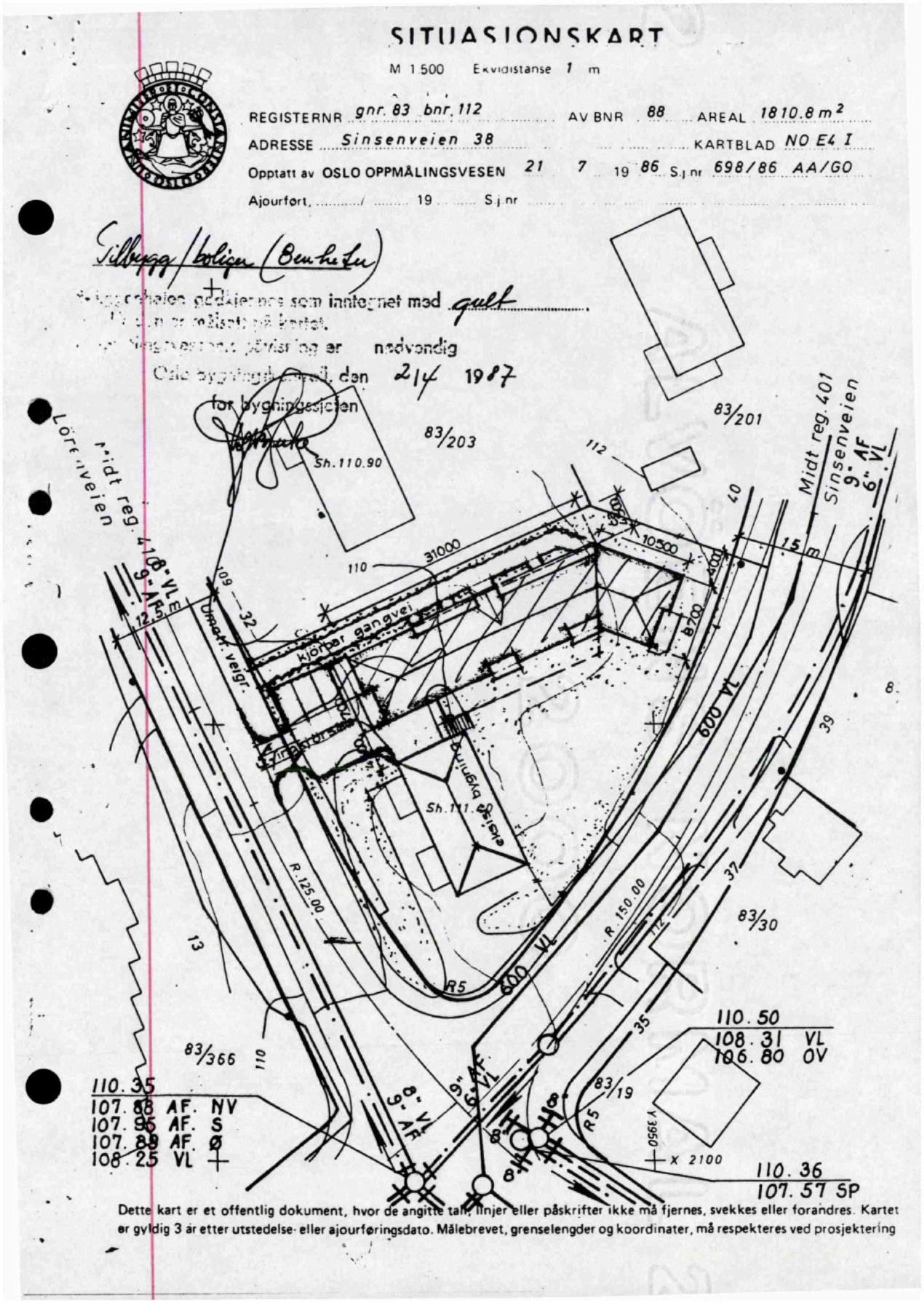

4
GNR 83 BNR 514
SANSENVEIEN 38
U.Etasje
GARASJE FOR 8 BILER
PARKERING UNDER TAK
3 PLASSER
KJØRBAR SANDVEI

DAGBOKFØRT

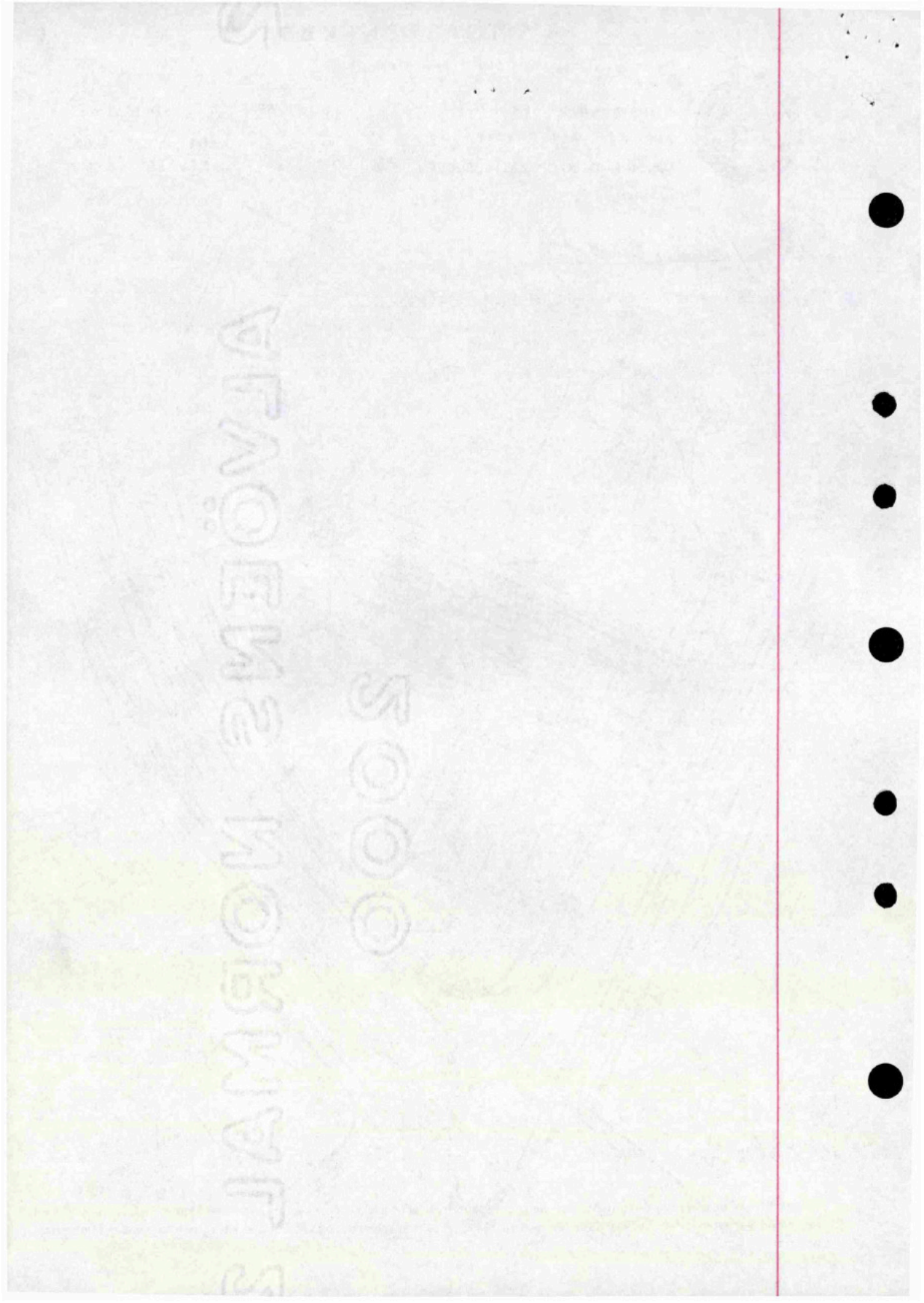
21.OKT.88 072026

BYSKRIVEREN I OSLO

KOPI ATTESTERT




Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering

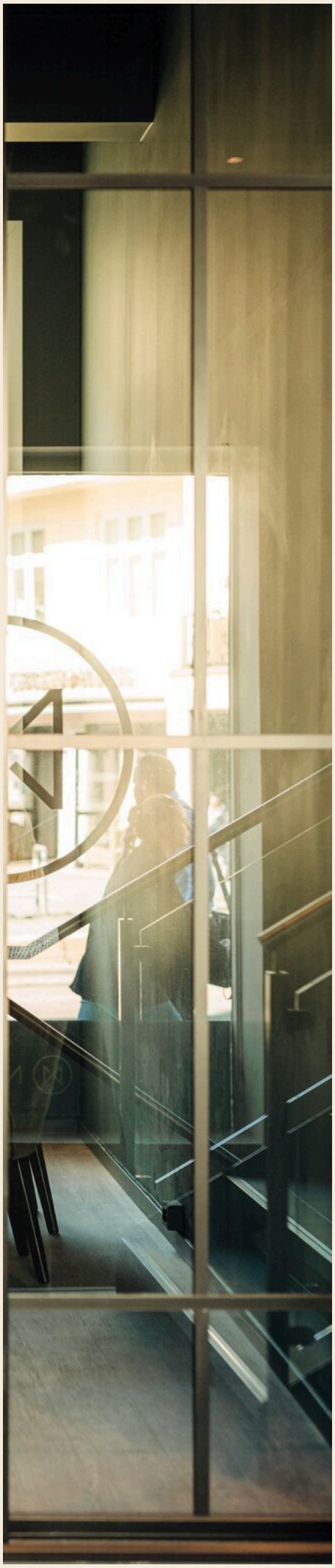


Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

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: 13-0285/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 34 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 514, snr 5 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Thomas Ringsvold**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374