NORDVIK

Peter Møllers vei 5A

1 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Peter Møllers vei 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
43	Vedlegg
65	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.10.2026







Nøkkelinformasjon

Stilren og stor 2R selveier - Balkong 5 m² - Kjøkken 2021 - Bad oppgradert 2026 - V.vann/fyring inkl - Garasjeleie mulig

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 090,-**
Totalpris	**5 331 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 094,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en stilren og romslig 2-roms selveierleilighet på hele 56 kvm! Boligen byr på flere attraktive kvaliteter, blant annet et moderne og plassbygd kjøkken fra 2021, flott eikeparkett, plassbygd bokhylle og et delikat bad som ble oppgradert i 2026. Her bor du med kort vei til butikker, treningssentre, kafeer, restauranter, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

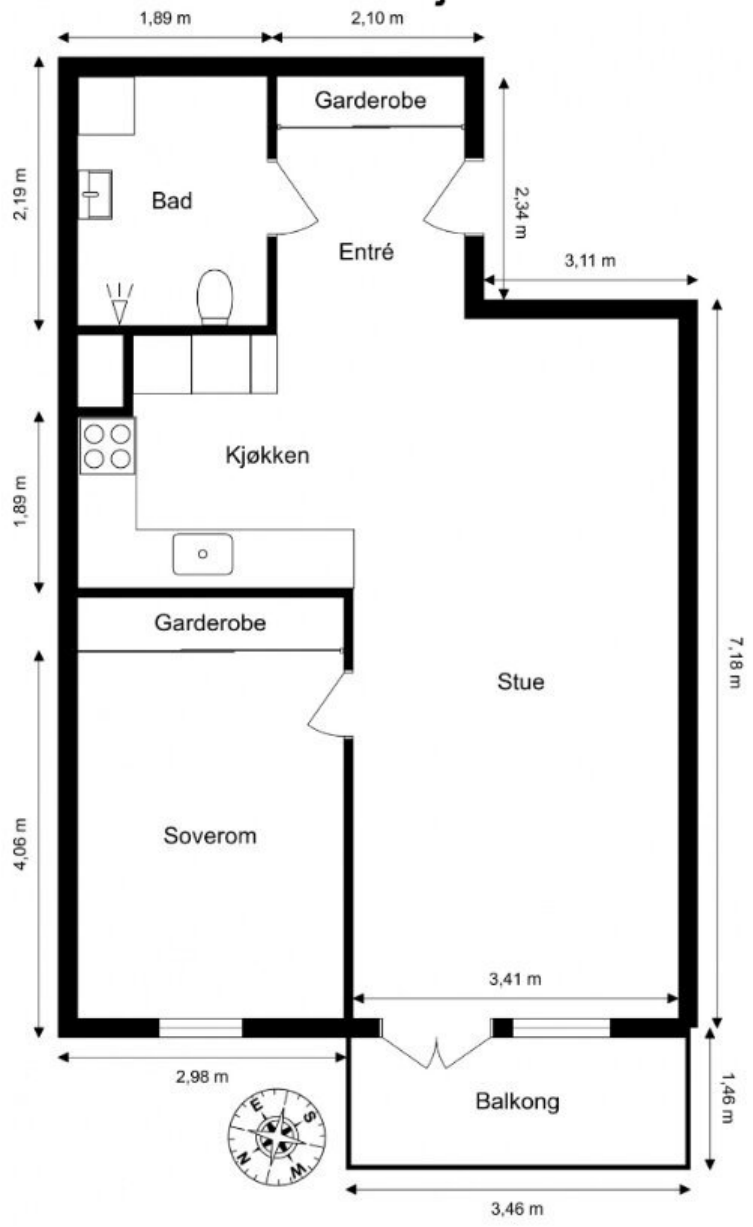
Stilren 2R selveierleilighet fra 2009
V.vann, fyring, TV, internett ink
God og luftig romfølelse
Nordvestvendt balkong på 5m²
Bad oppgradert i 2026
Pent, plassbygd kjøkken fra 2021
Nymalte overflater og eikeparkett fra 2017
Luftig planløsning og store vindusflater
Heis rett ned til bod og garasje
Mulighet for leie av garasjeplass
Felles takterrasse med utsikt

Planløsning

2. etasje
Total BRA: 61 kvm

Peter Møllers vei 5A 0585 OSLO 0301 OSLO

2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.







































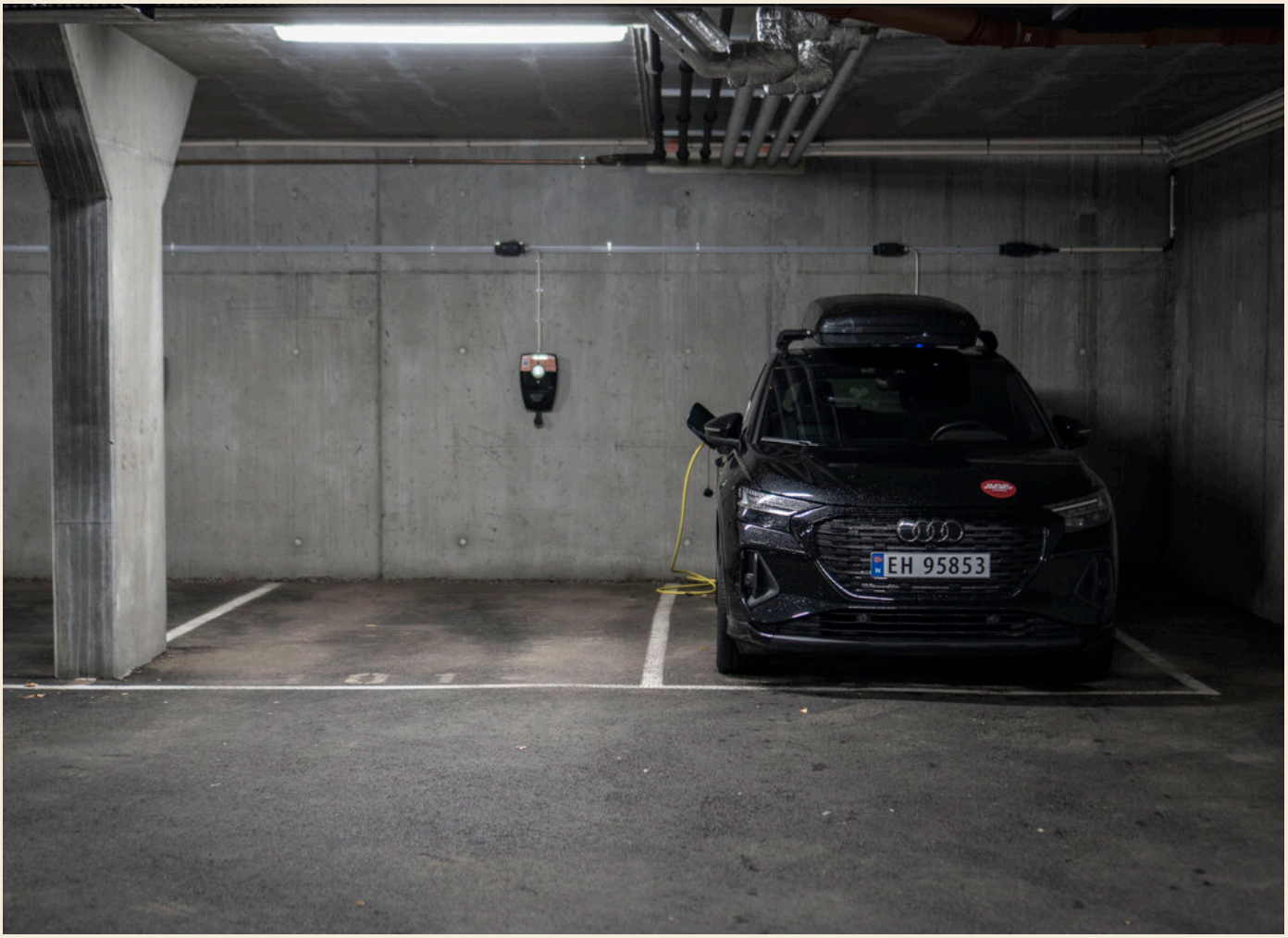







STƎRK




EH 95853


Lørenveien
Peter Møllers vei
Kaffebrenneriet


ZAGA Hårstudio
LØREN
APOTEK 1
norli
KAMMIS GRILL
SYNSAM
ROTATION.NO
Velkommen til Løren Torg


Vinslottet

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
36-0241/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 5A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 33, snr 7 i Oslo kommune

Selger
Jens-Martin Johnsrud

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Nordvest-vendt balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Velkommen til en flott 2-roms med gjennomførte løsninger og flere attraktive kvaliteter! Leiligheten byr på en luftig stue med utgang til nordvestvendt balkong, stilrent og plassbygd kjøkken fra 2021 og et pent bad oppgradert i 2026. Nymalte overflater og enstavs eikeparkett gir boligen et moderne preg. Felleskostnadene inkluderer akonto fjernvarme og varmtvann, samt kabel-TV og internett, noe som bidrar til forutsigbare månedlige bokostnader. Her bor du komfortabelt med heis, mulighet for leie av parkeringsplass og tilgang til en flott felles takterrasse med sol hele dagen og utsikt over byen!

Stue - Balkong:
Lys og innbydende stue med god romfølelse og svært gode møbleringsmuligheter! Stuen har en gjennomtenkt utforming med god plass til både en komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass med rom for et stort spisebord. Her ligger alt til rette for både avslappende hverdager og sosiale sammenkomster med familie og venner. De plassbygde bokhyllene tilfører rommet et stilfullt preg, samtidig som de byr på praktisk oppbevaringsplass. Stuen har nylig

fått et løft med nymalte overflater i et tidløst fargevalg og pen en-stavs eikeparkett fra 2017.

Fra stuen er det direkte utgang til en nordvestvendt balkong på 5 kvm, som fungerer som en herlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. Balkongen har plass til både utemøbler, beplantning og grill, perfekt for å nyte fine dager og hyggelige sommerkvelder utendørs. Både elektrisk grill og gassgrill er tillatt i henhold til sameiets husordensregler.

Kjøkken:
Stilrent og plassbygd kjøkken fra 2021 med et moderne og gjennomført uttrykk! Kjøkkenet har grå og glatte fronter som står i flott kontrast til benkeplaten i heltre. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater, rikelig med skap- og oppbevaringsplass, samt praktisk arbeidsbelysning og lett tilgjengelige stikkontakter. Alle hvitevarer er integrerte, herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Videre er det montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Den delvis åpne løsningen mot stuen skaper en luftig og sosial atmosfære, med en naturlig overgang mellom rommene. Her ligger alt til rette for både hyggelige middager og sosiale sammenkomster!

Soverom:
Pent og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og kommode. Rommet har også en stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:
Lyst og delikat, flislagt bad fra 2009, som har fått et betydelig løft med flere flotte oppgraderinger i 2026! Badet er oppgradert med ny og moderne baderomsinnredning, herunder servant, blandebatteri, elegant benkeplate med marmormønster og speil med integrert belysning. Det er også montert et stort, vegghengt skap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Dusjsonen er også oppgradert i 2026, med nye, stilrene glassdører og nytt dusjgarnityr med både hånddusj og behagelig regnfallsdusj. Oppgraderingene gir badet et moderne og innbydende uttrykk. Videre er badet utstyrt med toalett, praktisk opplegg for vaskemaskin og behagelig gulvvarme.

Entré:
Velkommen inn! Boligen ønsker deg velkommen med en hyggelig og praktisk entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. En stor skyvedørsgarderobe sørger for rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang med heis, som også tar deg direkte ned til kjelleretasjen. Her finner du en praktisk kjellerbod på 5 kvm og tilgang til garasjeanlegg med gode muligheter for leie av parkeringsplass og elbillading.

Beboerne har tilgang til en stor og hyggelig felles takterrasse med flotte solforhold gjennom hele dagen og nydelig utsikt over byen. Her kan man nyte solrike dager og hyggelige sammenkomster i fine omgivelser.

Det er også felles sykkelbod i oppgangen i 1.etg.

Fra boligen har du kort vei til alt du trenger i hverdagen, med dagligvarebutikker, treningssentre, hyggelige restauranter og kafeer, samt offentlig transport, apotek, frisører og et bredt utvalg servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Oversikt over utførte oppgraderinger og vedlikehold:
2009: Byggeår. Bad, vinduer, dører og tekniske hovedinstallasjoner er i hoevdsak fra byggeår.
2012: Nytt elektronisk låsesystem i sameiet.
2013: Videoovervåking i sameiet.
2017: Plassbygget bokhylle.
2017: Ny enstavs eikeprakett.
2021: Ny kjøkkeninnredning.
2026: Oppgradert bad med ny dør, servantinnredning, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er også utført elektriske arbeider på badet og utbedringer av ventilasjonen. Innvendige overflater er sparklet og malt.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad - Dokumentasjon for våtrom:
- Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) Ferdigattest (FA) 27.01.2026
- Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Konsekvens/tiltak: 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 - Overflater, vegger og himling:
- Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater av stål på innvendig tak.
- Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Konsekvens/tiltak: Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger forvfuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon. Riss eller sprekker i flisfuger

i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Bad - Overflater gulv:
- Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 5 mm. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 12 til 23 mm over ca. 68 cm. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 3 mm fall over 1 m og ca. 4 mm fall over 50 cm mot dør.
- Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert riss og sprekker i gulvfugene, stedvis manglende fugemasse, sverting med preg av svertesopp og saltutslag.
- Konsekvens/tiltak: Fallavviket kan gi redusert avrenning og lokal vannansamling. Ved utilfredsstillende avrenning bør behovet for lokale tiltak vurderes av fagkyndig. Misfarging og saltutslag bør rengjøres og følges opp dersom de kommer tilbake. Riss i fuger vurderes som et lokalt vedlikeholdsforhold. Fugene bør utbedres ved behov for å redusere videre slitasje og fuktbelastning på overflater. Forholdet bør følges med på ved normal bruk.
- Eier opplyser at sluket er renset, og at det er lagt ny fug rundt sluket. Det er fortsatt registrert avvik i fugene ved etterfølgende bildegjennomgang. Avvikene vurderes derfor ikke samlet som lukket.

Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk:
-Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke registrert synlige tegn til utettheter rundt sluk eller rørgjennomføringer ved befaringen. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
- Vurdering av avvik: Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør. Tilgjengelige deler er besiktiget i skap under servant på badet. Fordelingen til kjøkkenet var ikke synlig ved befaringen. Rørlegger opplyser at vannledninger til kjøkkenet ble flyttet ca. 2 2,5 meter i forbindelse med kjøkkenflytting for ca. seks år siden. Det er opplyst montert vannstopper på kaldtvann og til oppvaskmaskin. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
- Vurdering av avvik: Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Konsekvens/tiltak: Kondens på kaldtvannsrør kan gi lokal fuktbelastning i skapet over tid. Rør bør isoleres der det er behov, og skapet bør holdes under jevnlig tilsyn. Åpent rør/varerør bør avklares og eventuelt avsluttes på egnet måte av rørlegger.
- Eier opplyser at kondens på kaldtvannsrørene ikke er utbedret, og at forholdet skal følges opp med sameiet. Tidligere registrert åpent rør/varerør er ikke dokumentert avklart. Avvikene vurderes ikke som lukket.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Vurdering av avvik: Det er observert løse elektriske ledninger inne i skap. Ledningsender er kun avsluttet med tape. Det er ikke kontrollert om ledningene er spenningsførende.
- Konsekvens/tiltak: Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Ledninger som ikke er i bruk bør fjernes eller avsluttes på en trygg og forskriftsmessig måte, for eksempel med egnet koblingsklemme/hette i kapsling der dette er relevant.

Parkering
Parkeringsplass i kjeller kan leies av Apcoa.

Lørenlunden P-hus er parkeringshuset tilknyttet Lørenlunden i Peter Møllers vei 2-5. Her er det installert Autopay - automatisk lesing av registreringsnummer for en mest mulig sømløs parkering. Ta den tiden du trenger uten å måtte tenke på når parkeringen utløper. Kameraer leser registreringsnummeret ditt ved ankomst og utkjøring, og parkeringen avsluttes automatisk. EasyPark-takstgruppe: 8463. EasyPark-takstgruppe for lading: 10507

Lørenlunden parkeringsavtale: kr 3 075,00 pr. mnd. Lørenlunden, leieavtale parkering kveld, natt og helg: kr 1 110,00 pr. mnd
.
Se mer info her:
https://onepark.no/parkering/oslo/lorenlunden-p-hus/

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
2009: Byggeår. Bad, vinduer, dører og tekniske hovedinstallasjoner er i hoevdsak fra byggeår.
2012: Nytt elektronisk låsesystem i sameiet.
2013: Videoovervåking i sameiet.
2016: Overflater og himlinger nymalt.
2017: Plassbygget bokhylle.
2017: Ny enstavs eikeprakett.
2021: Ny kjøkkeninnredning.
2026: Oppgradert bad med ny dør, servantinnredning, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er også utført elektriske arbeider på badet og utbedringer av ventilasjonen. Innvendige overflater er vasket, sparklet og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdinand Lileng. Byttet vask kjøkken og bad, samt byttet dusj.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 9CO Elektro. Nye kurser og stikkontakter.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av utbygger / Selvaag.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: 2026.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Utvendig:
Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2009. Leiligheten har trevinduer med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 3-lags glass. Det er tilknyttet en nordvestvendt balkong på ca. 5 m^2 med betongdekke, løse terrasseheller og rekkverk i stål. Utvendige bygningsdeler er vurdert fra tilgjengelige og relevante deler av seksjonen.

Innvendig:
Leiligheten har innvendige overflater med parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Etasjeskiller er vurdert som betongdekke. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Leiligheten fremstår med normal bruk og materialvalg som er vanlig for bygningens alder og leilighetstype. Innvendige forhold er vurdert visuelt på tilgjengelige flater.

Innbo og løsøre
Stekeovn, stekeplate, oppvaskmakskin og kjøleskap på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Følgende tilbehør medfølger handelen:
-Stekeovn, stekeplate, oppvaskmakskin og kjøleskap på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin på bad.
- Vinskap.
- PH 5 Lampe.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer med vannbåren varme via radiatorer, med forsyning fra fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.373 kWh. I fjor var strømkostnadene på kr. 6.037. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 094,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Akonto fjernvarme og varmtvann, kabel-TV, internett, felles forsikring, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Akonto Fjj.Varme/Vvann: 672,00-
Felleskostnader: 3 023,00-
Kabel-TV/Internett: 399,00-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 512 803,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 051 210,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lørenlunden, orgnr. 994272276

Om sameiet
Sameiet Lørenlunden består av 85 seksjoner, hvorav 83 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, med tilhørende takterrasse og uteareal.

Styreleder informerer om følgende pr. 20.10.2026:
- "Vi har ikke planlagt noen store vedlikeholdsprosjekter eller låneopptak det kommende året. Når det er sagt, er bygningsmassen 17 år og det vil bli et økende behov for vedlikehold de kommende årene."
- "Det er vanligvis en årlig økning i felleskostnadene som følge av økte priser på våre faste tjenester. Ved årsskiftet 2025/2026 ble felleskostnadene økt 7%, det vil si den delen av felleskostnadene som ikke er fjernvarme/varmtvann, dette er akonto og avregnes årlig for hver seksjon. Dette beløpet justeres årlig basert på forrige års forbruk."

Følgende informasjon ble publisert på Vibbo 27.10.2026:
Vannlekkasjer i 5A: Det er de siste dagene oppdaget flere vannlekkasjer i bygget. Styret oppfordrer derfor alle beboere til å være ekstra oppmerksomme på vannlekkasjer, både i egen seksjon og i fellesarealene. Eventuelle lekkasjer skal meldes til Gjensidige. Styret har bedt Gjensidige om å vurdere de nylig innmeldte vannlekkasjene i sammenheng. Ved innmelding av skade skal man bli kontaktet innen fire timer.

Styrets arbeid:

Vedlikehold - Følgende vedlikeholdstiltak er planlagt eller vurdert:
- Beising av takterrasser planlegges våren 2026, når værforholdene tillater det.
- Vindusvask gjennomføres 23. april 2026.
- Tilbud på fasadevask er innhentet, men tiltaket er foreløpig ikke prioritert grunnet kostnad (ca. kr 250 000).
- Det er innhentet tilbud på maling av inngangspartier.
- Det er innhentet tilbud på bytte av rustent blekk i inngangsparti utenfor A-blokk.

Pågående prosjekter og utvikling:
Styret arbeider med å utrede løsning for bedre og mer lukket sykkelparkering utendørs som kan egne seg til parkering av el-sykler.

A-konto fyring og varmtvann:
Varmt tappevann, fjernvarme og strøm A-konto kostnader til strøm og varmt tappevann har vært fakturert hver enkelt som tillegg til felleskostnader fram til 30.09.21. Det innbetales a-konto beløp som avregnes etterskuddsvis, etter årsoppgjøret. Fra 30.9.2021 har hver enkelt egen strømmåler og eget abonnement for strøm slik at avregning for 2021 vil gjelde strøm og varmtvann fram til 30.9.21 og kun varmtvann etter 30.09.21.

Forsikring og skadesaker:
Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige forsikring. Hvis en skade skjer plutselig og uforutsett skal den meldes til styret. Vi sender inn skademelding. Egenandelen er etter hvert blitt ganske høy, i tillegg til at årlig forsikringspris øker ved hyppig bruk. Derfor vil styret vurdere om utgiftene blir så lave at det kan lønne seg å ikke benytte forsikringen, men kontakte håndverker direkte. Alle forsikringssakene sameiet hadde i 2025 gjaldt vannskader og lekkasjer med påfølgende skader.

Norgespris – strøm og fjernvarme:
Sameiet har inngått Norgespris-avtale på strøm (fellesarealer) og fjernvarme. Besparelsen på fjernvarme alene utgjør flere hundre tusen kroner, og vil bli tilbakeført til seksjonseierne via oppgjøret i mai. A-konto-beløpene vil bli justert fra mai 26 i henhold til leverandørens anbefalinger.

Målere for varme og varmtvann:
Målerne fra Techem på radiatorer og varmtvann kan i enkelte tilfeller bli defekte, og det kan derfor oppstå behov for utskifting. Slike utskiftninger dekkes av garanti fra Techem. Styret følger løpende opp hvilke målere som slutter å sende signaler, og sørger for nødvendig oppfølging.

Gjennomført vedlikehold og rehabilitering:
2021: Det er utført videobesiktigelse/- dokumentasjon av leiligheten utført av Rambøll i juni 2021. Dette i forbindelse med pågående utbygging av Gregers kvartal og for å kunne dokumentere eventuelle setninger eller lignende i forbindelse med byggeprosjektet
2019: Ventilasjonsanlegg renset, Gulv takterrasser er slipt og malt. To nye kameraer ved heisdørene
2017: Fellesområder er malt, nye branndører, utrydding skadedyr
2016: Led-lys med sensor i bodområder
2013: Videoovervåkning montert
2012: Nytt elektronisk låsesystem
2010: Infratek utførte kontroll av el-anlegg i 2010 og påpekte mangler ble da rettet

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap pr. 14.10.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 438,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 63.486,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 320.323,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 91935018

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 171 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har felles eiet tomtegrunn. Tomteareal er oppført til 2 171 m² i matrikkelopplysninger. Tomten består av felles opparbeidet uteareal med plenarealer, beplantning og asfalterte internveier. Tomt og felles utearealer er ikke tilstandsvurdert utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren, et moderne og populært boligområde med et rikt utvalg av butikker, restauranter, servicetilbud og grønne omgivelser. Løren har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene og byr på en fin kombinasjon av urbant byliv og rolige boligområder, med kort vei til både sentrum og marka.

Dagligvare og servicetilbud
Løren Torg ligger i kort gangavstand og byr på blant

annet Meny, apotek, bokhandel, blomsterbutikk og frisør. I nærområdet finner du også Rema 1000, Coop Extra og flere hyggelige spisesteder som Fryd gastropub, Sanjay's, Umai Sushi og Peppes Pizza. Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Baker Nordby er populære møteplasser for en kaffe eller noe godt å spise.

En kort spasertur unna ligger også Vinslottet på Hasle og Økern Portal, med ytterligere butikker, restauranter og servicetilbud.

Parker og rekreasjon
Løren byr på flere flotte grøntområder, blant annet populære Peer Gynt-parken med lekeområder, skulpturer og sittegrupper. Lille Løren park og nye Løren aktivitetspark tilbyr blant annet basketball, klatrelek, treningsapparater og flerbrukshall. Det er også kort vei til Sinsenparken, Torshovdalen og Lillomarka med flotte turmuligheter året rundt.

Trening og fritid
Området har et bredt aktivitetstilbud med treningssentre som STERK (i samme bygg), SATS, Studio Jobbsprek og CrossFit. Hasle-Løren IL tilbyr en rekke idretter, blant annet fotball, ishockey, håndball og innebandy. Det finnes også muligheter for tennis og padel på Hasle.

Offentlig kommunikasjon
Løren har svært gode kollektivforbindelser med gangavstand til Løren, Økern og Hasle T-banestasjoner. Herfra kommer du deg enkelt til sentrum, Storo, Nydalen og Majorstuen. Flere busslinjer og flybuss betjener også nærområdet, i tillegg til gode sykkelforbindelser og bysykkelordning.

Omtrentlige reisetider med T-bane fra Løren:
- Storo: 4 minutter
- Nydalen/BI: 6 minutter
- Majorstuen: 14 minutter
- Oslo S: 19 minutter

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2026.

Det foreligger ferdigattest for ny hovedvannledning datert 17.01.2012.

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.

Ved gjennomgang av bygningstegningene fremkommer det at nåværende eier har oppført en lettvegg i entréen for å skape et tydelig skille mellom entré og stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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 regulert til byggeområde for boliger, kontor, forretning og bevertning etter bestemmelsene i S-4129 av 15.12.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Peter Møllers vei 5 A - etablering av takterrasse. Omsøkt tiltak består av å etablere adkomst til eksisterende tak via en intern trapp i leiligheten og en elektrisk takluke. Formålet er å legge til rette for bruk av taket som privat takterrasse for leiligheten. Se saksnummer: 2026/05496. Status: Under behandling.

Lørenveien 43 A - fasadeskilt og uthengskilt - Squeeze. Tiltaket som omfattes av søknaden er ett fasadeskilt og ett uthengsskilt på fasade øst i første etasje. Skiltene har innvendig lys. Se saksnummer: 2026/09180. Status: Under behandling.

Lørenveien 44 - bruksendring av lokale til frisør. Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende næringslokale fra gjenbruksstasjon/miljøstasjon til barbershop/frisør i 1. etasje (gateplan) i et leilighetsbygg i Lørenveien 44 i Bydel Grünerløkka. Lokalet som søkes bruksendret er 93m3 og er tidligere godkjent som egen branncelle. Tiltaket medfører ingen endringer av bærende konstruksjoner eller byggets fasade. Se saksnummer: 2026/10153. Status: Under behandling.

Peter Møllers vei 4 A - bruksendring av Kanonhallen til klatresenter. Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er noen gjenstående arbeider utover komplettering av FDV dokumentasjon til eier. Dato for søknad om ferdigattest

er 15.06.2026. Se saksnummer: 2025/22837. Status: Under behandling.

Lørenveien 51 B - innvendig ombygging. Ferdigattest gitt. Se saksnummer: 2025/07919. Status: Under behandling.

Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 - oppføring av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller - Gregers kvartal. Se saksnummer: 2025/09199. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202001096.

Lørenvangen 10C - innglassing av balkonger og terrasser. Se saksnummer: 2026/11141. Status: Under behandling.

Lørenvangen 10 A - utskifting av eksisterende pergola. Søknaden omfatter utskifting av eksisterende pergola på takterrassen tilknyttet leilighet H0701 i Lørenvangen 10 A. Eksisterende pergola i tre erstattes med en ny pergola i aluminium. Den nye pergolaen har skyvedører i glass på kortsidene og tak med roterbare lameller. Langsiden mot sør forblir åpen. Pergolaens størrelse og areal forblir uendret. Se saksnummer: 2026/07404. Status: Under behandling.

Gildevangen 18 - etablering av teknisk rom og tilhørende byggtekniske installasjoner - Plan Ø3. Søknaden gjelder bruksendring av «IT-rom» til teknisk rom på Løren T-banestasjon. Arealet befinner seg i det underjordiske stasjonsarealet, på plan Ø3. Det utføres også arbeider med bygningstekniske installasjoner som brannalarmanlegg, ledesystem, og ventilasjon og klimainstallasjoner. Se saksnummer: 2026/05720. Status: Under behandling.

Gildevangen 18 - etablering av teknisk rom for signalutstyr - Løren T-banestasjon. Søknaden gjelder tilrettelegging av nytt teknisk rom ved Løren T-banestasjon. Det tekniske rommet skal huse nytt signalutstyr (CBTC) for T-banen i Oslo. Endringen gjelder ytterligere oppføring av ventilasjonskjøling som er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f. Se saksnummer: 2025/19396. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202459536.

Detaljregulering , Bøkkerveien 1 - 3. Se saksnummer: 2025/06717. Tomtene er i dag regulert til næring (plan vedtatt 2011) og det er oppført flere næringsbygg på nabotomtene. Igjennom å følge utviklingen av området har man sett at det er viktig å tenke helhet og at variasjon i formål er en del av denne helheten for å skapet et levende område på Hasle Linje. Boliger er viktig for å skape et sted som lever hele døgnet og vi har derfor sett at det er en mulighet for å utforske boliger på tomten. Boliger gir nye muligheter, men også andre forutsetninger når det gjelder høyder, bredder og avstand mellom bebyggelse. Forslagsstiller ønsker derfor å legge boligformål til de andre formålene som allerede ligger i dagens regulering. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202556495.

Økernveien med sidegater - Utarbeidelse av planforslag - Gateopprustning - Grønn mobilitet. Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde, med potensial for opptil 40 000 nye boliger, arbeidsplasser, servicetilbud og grøntområder. Utviklingen forutsetter styrket kollektivtilbud og bedre forbindelser mellom områdene. Gjeldende kommuneplan fra 2015 gjelder inntil ny arealdel vedtas. I forslag til revidert arealdel er det blant annet angitt infrastruktursone langs Økernveien og Grenseveien, samt endret trasé for den grønne ringen gjennom Hovinbyen. Se saksnummer: 202453643. Status: Saken er avsluttet. Denne saken fortsetter i sak 2025/06734. Status: Under behandling.

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

301/124/33/7:
13.11.1951 - Dokumentnr: 11069 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Grunnet feil ved konvertering er det registrert feil årstall. Dokumentet er tinglyst 13.11.1951.

19.03.1953 - Dokumentnr: 3612 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1971 - Dokumentnr: 21981 - Bestemmelse om veg
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR.
UTSKILLELSE/BEBYGGELSE
AV DENNE EIENDOM
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1991 - Dokumentnr: 65335 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:68
Med rett for Gnr. 126 Bnr. 68 til å føre spillvannsledn. over Gnr. 124 Bnr. 33 med nødv.reparasjon og ettersyn av ledningen når dette er påkrevet.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2008 - Dokumentnr: 64584 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2008 - Dokumentnr: 225219 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:426 Bnr:1
Bestemmelser om adkomstrett til underjordisk parkeringsareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rett til leie av parkeringsplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om gjensidige bruks- og adkomstrettigheter
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles lekeareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rett til avfallsanlegg, tekniske rom og vaktmesterlager
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om kabler for strøm, telefoni og data
Bestemmelser om rør for fjernvarme
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Betonmast Boligbygg AS
Org.nr: 935 499 151
Bestemmelser om park og skulpturer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 449087 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om gjensidig rett til installasjoner i etasjeskillet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2026 - Dokumentnr: 1148663 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.05.2009 - Dokumentnr: 350206 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/5307

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.EEtter 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. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 475,- 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 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Peter Møllers vei 5A

Nabolaget Løren - vurdert av 424 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

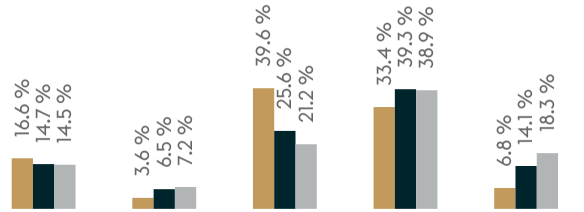
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	2 min 0.2 km
Løren T Linje 4	3 min 0.3 km
Sinsenterrassen Linje 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	2 min 0.2 km
Gregers barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	5 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
STERK treningssenter	1 min
EVO Løren	3 min

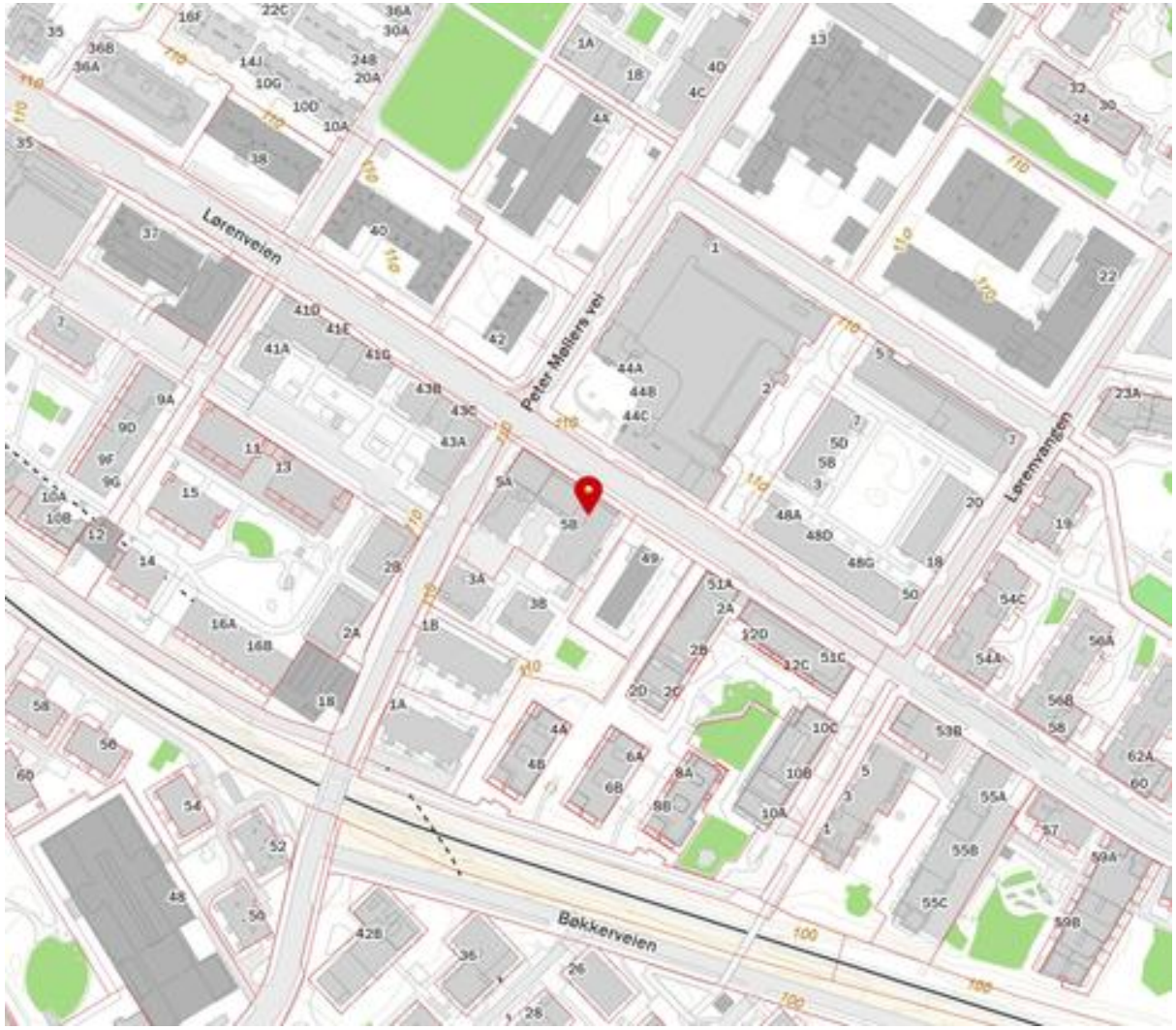
«Perfekt for barnefamilier, en skjult skatt på toppen av Oslo-lokket :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens-Martin Johnsrud	9578-5999-4-1229722	2026-10-20 13:09:39

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
20. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 5A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jens-Martin Johnsrud

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2016

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdinand Lileng. Byttet vask kjøkken og bad, samt byttet dusj.

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

Eventuell kommentar: Dette er originalt

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er originalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 9CO Elektro. Nye kurser og stikkontakter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av utbygger / Selvaag

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 36-0241/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jens-Martin Johnsrud	**2026-10-20**

Identifikasjon

bankID Jens-Martin Johnsrud

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Peter Møllers vei 5A , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 33, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1580 **Eiendomsverdi ref nr:** DH1867

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Peter Møllers vei 5A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 33
0301 OSLO

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert dørcalling.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m². Det er ikke opplyst om fast parkeringsplass som følger seksjonen.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 61 m² BRA, hvorav 56 m² BRA-i og 5 m² BRA-e. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Kjøkkeninnredningen er opplyst fornyet i 2021. Øvrige hoveddeler av leiligheten er i hovedsak fra byggeår, med normal bruk og senere overflatebehandling/vedlikehold.

Leiligheten har en nordvestvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten fremstår i normalt vedlikeholdt stand, sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, og rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2009. Leiligheten har trevinduer med 3-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 3-lags glass. Det er tilknyttet en nordvestvendt balkong på ca. 5 m² med betongdekke, løse terrasseheller og rekkverk i stål. Utvendige bygningsdeler er vurdert fra tilgjengelige og relevante deler av seksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige overflater med parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Etasjeskiller er vurdert som betongdekke. Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Leiligheten fremstår med normal bruk og materialvalg som er vanlig for bygningens alder og leilighetstype. Innvendige forhold er vurdert visuelt på tilgjengelige flater.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og utført som prefabrikkert baderomskabin. Rommet har flislagte vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler og himlingsplater av stål. Badet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er vurdert ut fra synlige overflater, tilgjengelig sluk, alder og fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2021 og har glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er vurdert ut fra synlige overflater, innredning, installasjoner og avtrekksløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger som rør-i-rør-system av plast, innvendige avløpsrør av plast og sentral varmtvannsberedning. Oppvarming skjer med vannbåren varme via radiatorer, med forsyning fra fjernvarmeanlegg. Ventilasjon er utført med tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk fra bad. Elektrisk anlegg er vurdert etter forenklet visuell kontroll i henhold til rapportens rammer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

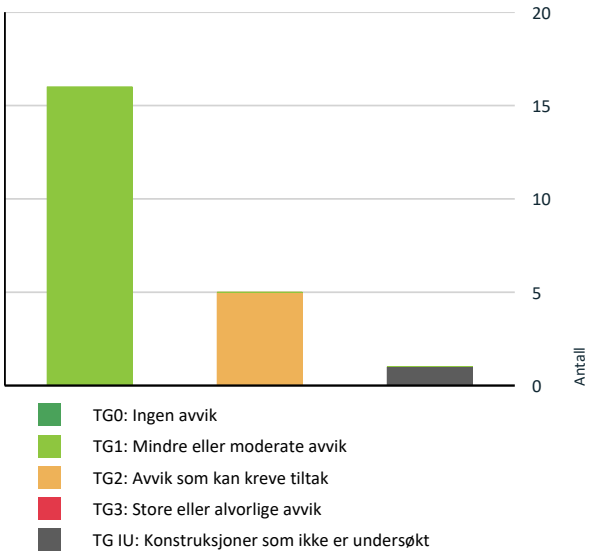
Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordelingen samsvarer i hovedsak med byggemeldte tegninger. Kjøkkeninnredningen har endret plassering innenfor samme stue/kjøkkenområde. Leilighetens plassering i bygget er opplyst bekreftet mot tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Byggeår. Bad, vinduer, dører og tekniske hovedinstallasjoner er i hovedsak fra byggeår.
2012	Modernisering	Nytt elektronisk låsesystem i sameiet.
2013	Modernisering	Videoovervåkning i sameiet.
2016	Modernisering	Overflater og himlinger opplyst nymalt.
2021	Modernisering	Kjøkkeninnredning opplyst fornyet.
2026	Modernisering	Opplyst skiftet baderomsdør, servantinnredning, blandebatteri og dusjgarnityr, utført elektriske arbeider på bad, utbedret ventilasjon samt vasket, sparklet og malt innvendige flater.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB40 og balkongdør i treverk med 3-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på ca. 5,09 m² med adkomst fra stue. Balkongen er utført med betongdekke, løse terrasseheller og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til ca. 110,5 cm.

Merknad:
Det er registrert normal bruksslitasje på balkongens overflater. Det er noe fugleskitt og grønske på enkelte flater. Dette vurderes som vedlikeholdsforhold og ikke som avvik. Overflatene bør rengjøres ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.

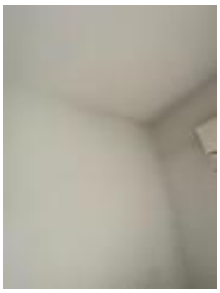
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

———

Eier opplyser at vegger og himling på soverommet er vasket, sparklet og malt. Vegger i gang og stue samt dører, lister og karmer er opplyst sparklet og malt. Hull etter tidligere ledning på soverommet er opplyst tettet.

De dokumentert utbedrede overflateavvikene er vurdert lukket på grunnlag av fremlagt bildedokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 6mm fra hjørne til hjørne.
Ca 11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 7 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Bygget er registrert med bygningsnummer 81866317. Det foreligger ferdigattest datert 27.01.2026 for stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer. Det er ikke fremlagt radonmåling for boenheten. Eventuell radonsperre eller øvrige radontiltak er ikke særskilt kontrollert i denne rapporten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Baderomsdøren er opplyst skiftet etter befaringen.

Utskiftingen av den tidligere skadede baderomsdøren er bekreftet gjennom fremlagt bildedokumentasjon. Forholdet er vurdert lukket. Det er ikke foretatt ny befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble observert skjeggkre på kjøkken for ca. 2 år siden. Det er ikke opplyst om senere observasjoner. Det ble ikke registrert skjeggkre, fuktkrevende insekter, spor etter skadedyr eller skader på konstruksjoner ved befaringen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobedører i entré oppleves noe tunge å betjene. Forholdet vurderes som justerings-/vedlikeholdsforhold og ikke som avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten er oppdatert etter befaringen 03.07.2026 på grunnlag av etterfølgende opplysninger fra eier, fremlagt bildedokumentasjon og dokumentasjon på utførte arbeider. Det er ikke foretatt ny befaring. Avvik som er angitt som lukket, er vurdert lukket på grunnlag av bildedokumentasjon. Funksjon etter utbedring er ikke kontrollert ved ny befaring. Øvrige vurderinger bygger på den opprinnelige befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og utført som prefabrikkert baderomskabin. Rommet er etablert etter tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010.

Bygget er registrert med bygningsnummer 81866317, og det foreligger ferdigattest datert 27.01.2026 for stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer. Ferdigattesten gjelder bygget som helhet og er ikke fremlagt som særskilt våtromsdokumentasjon.

Membran, tettesjikt og skjulte sjikt er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

81866317 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) Ferdigattest (FA) 27.01.2026

Det er etter befaringen mottatt bilder av bruks- og vedlikeholdsinformasjon, oversendt som dokumentasjon for baderomskabinen. Materialet beskriver smøremembran på gulv og vegger, men dokumenterer ikke utførelsen av det skjulte tettesjiktet, sluktilslutningen eller tettingen rundt gjennomføringer i det aktuelle badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen av det skjulte tettesjiktet kan ikke verifiseres på grunnlag av fremlagt materiale. Eventuell ytterligere utførelsesdokumentasjon bør innhentes fra leverandør eller utbygger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater av stål på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.






ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 5 mm. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 12 til 23 mm over ca. 68 cm. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 3 mm fall over 1 m og ca. 4 mm fall over 50 cm mot dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er registrert riss og sprekker i gulvfugene, stedvis manglende fugemasse, sverting med preg av svertesopp og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fallavviket kan gi redusert avrenning og lokal vannansamling. Ved utilfredsstillende avrenning bør behovet for lokale tiltak vurderes av fagkyndig. Misfarging og saltutslag bør rengjøres og følges opp dersom de kommer tilbake.

• Riss i fuger vurderes som et lokalt vedlikeholdsforhold. Fugene bør utbedres ved behov for å redusere videre slitasje og fuktbelastning på overflater. Forholdet bør følges med på ved normal bruk.

Eier opplyser at sluket er renset, og at det er lagt ny fug rundt sluket. Det er fortsatt registrert avvik i fugene ved etterfølgende bildegjennomgang. Avvikene vurderes derfor ikke samlet som lukket.







ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke registrert synlige tegn til utettheter rundt sluk eller rørgjennomføringer ved befaringen. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Eier opplyser at sluket er renset. Etterfølgende bilde viser sluket med gjenværende misfarging på plastdelene. Det er ikke foretatt ny befaring eller funksjonsprøving etter rengjøringen.

Vurdering av avvik:

• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med underskap, benkeplate over underskap og vaskemaskin samt toppmontert servantskål. Underskap, servant, blandebatteri og dusjgarnityr er opplyst skiftet i 2026. Rommet har toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Tidligere registrert skade på servantinnredningen er vurdert lukket på grunnlag av fremlagt bildedokumentasjon av utskiftet innredning. Det er ikke foretatt ny befaring eller funksjonsprøving etter utskiftingen.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenavtrekket er skiftet til Flexit, og at sentralanlegget fungerer normalt igjen.

Kommentar til oppdateringen: Tidligere registrert avvik knyttet til kullfilterløsningen er vurdert lukket på grunnlag av fremlagt bildedokumentasjon av den nye avtrekksløsningen og tilkoblingen. Det er ikke foretatt ny befaring. Funksjon etter utskiftingen er opplyst av eier og er ikke etterprøvd av takstingeniøren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør. Tilgjengelige deler er besiktiget i skap under servant på badet. Fordelingen til kjøkkenet var ikke synlig ved befaringen.

Rørlegger opplyser at vannledninger til kjøkkenet ble flyttet ca. 2–2,5 meter i forbindelse med kjøkkenflytting for ca. seks år siden. Det er opplyst montert vannstopper på kaldtvann og til oppvaskmaskin.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Konsekvens/tiltak
• Kondens på kaldtvannsrør kan gi lokal fuktbelastning i skapet over tid. Rør bør isoleres der det er behov, og skapet bør holdes under jevnlig tilsyn. Åpent rør/varerør bør avklares og eventuelt avsluttes på egnet måte av rørlegger.

Eier opplyser at kondens på kaldtvannsrørene ikke er utbedret, og at forholdet skal følges opp med sameiet. Tidligere registrert åpent rør/varerør er ikke dokumentert avklart. Avvikene vurderes ikke som lukket.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast. Rørlegger opplyser at avløpet til kjøkkenet ble flyttet ca. 2–2,5 meter i forbindelse med kjøkkenflytting for ca. seks år siden. Ifølge rørlegger er det ikke kjent funksjonsproblemer etter arbeidet. Skjult utførelse er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk. Eier opplyser at kjøkkenavtrekket er skiftet til Flexit, og at ventilen på soverommet er utbedret.

De opplyste utbedringene er vurdert på grunnlag av fremlagt bildedokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller funksjonsprøving etter utbedringene. Luftmengder er ikke målt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har sentral varmtvannsberedning. Beredere og tekniske installasjoner for varmtvannsproduksjon er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor boenheten. Det er kun kontrollert at det var varmt vann ved tappepunkt på befaringstidspunktet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opplyst installert ved oppføring av bygget. Det er opplyst mer enn fem år siden siste eltilsyn. Etter befaringen er det fremlagt samsvarserklæring fra 9COELEKTRO AS, datert 23.10.2026. Erklæringen gjelder beskrevne elektriske arbeider på kjøkken og elektriske arbeider på bad utført 06.10.2026.

Tidligere merknad om manglende samsvarserklæring er oppdatert etter mottatt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller elektrofaglig kontroll fra takstingeniørens side.

Vurderingen er basert på eiers opplysninger og enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll.

Eier opplyser at de tidligere registrerte løse ledningene i kjøkkenskapet er tilkoblet det nye kjøkkenavtrekket. På grunnlag av eiers konkrete opplysning og fremlagt bilde vurderes den tidligere merknaden om synlige, løse ledningsender som lukket. Det er ikke foretatt ny befaring, funksjonsprøving eller elektrofaglig kontroll fra takstingeniørens side.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

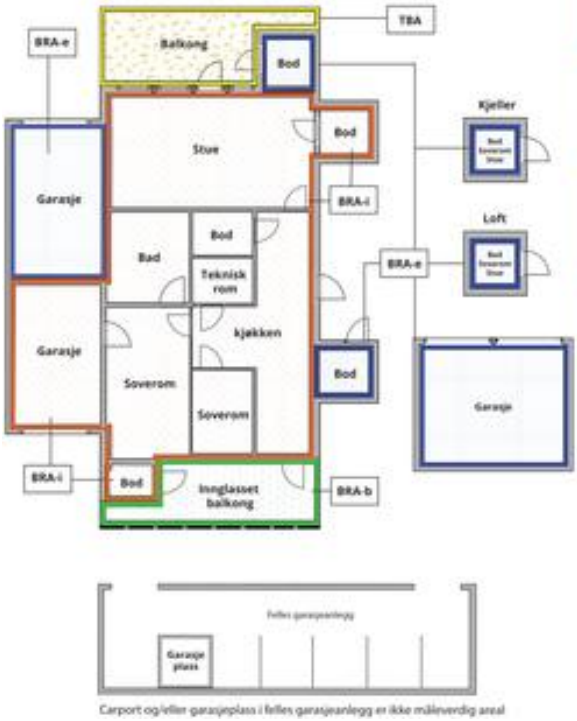
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	5
Kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til 2,42 m i stue/kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Romfordelingen samsvarer i hovedsak med byggemeldte tegninger. Kjøkkeninnredningen har endret plassering innenfor samme stue/kjøkkenområde. Leilighetens plassering i bygget er opplyst bekreftet mot tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Jens-Martin Johnsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	33		7	2171 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 5A

Hjemmelshaver
Johnsrud Jens-Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løren i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av bolig- og næringsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige bymessige fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei via felles adkomstarealer. Bygget har felles inngangsparti, trappeadkomst og heis. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles internveier og utearealer tilhørende sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiendommen har felles eiet tomtegrunn. Tomteareal er oppført til 2 171 m² i matrikkelopplysninger. Tomten består av felles opparbeidet uteareal med plenarealer, beplantning og asfalterte internveier. Tomt og felles utearealer er ikke tilstandsvurdert utover det som fremgår av rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0241/26 . Vår ref.: 7064-1-07 Dato: 14.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenlunden
Organisasjonsnr:	994272276
Seksjonseier:	Johnsrud, Jens-Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Peter Møllers Vei 5 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	124
Bnr.	33

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91935018.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass i kjeller kan leies av Apcoa. I husordensreglene finnes bestemmelse om at styret skal godkjenne eventuell langtidsutleie av boligen. Bredbånd, TV og telefon: Viken fiber kunderservice@vikenfiber.no eller tlf 02414. Tillegg for Kabel-TV kan reguleres årlig tilsvarende kostnaden, etter vedtak i styret. Hen setting av søppel på fellesareal er ikke tillatt. For bort rydding faktureres kr. 1 500,-. Utkobling av røykdetektor i bolig er ikke tillatt. Ved utkobling faktureres seksjonseier kr. 3 000,-. Varmt tappevann, fjernvarme og strøm A-konto kostnader til strøm og varmt tappevann har vært fakturert hver enkelt som tillegg til felleskostnader fram til 30.09.21. Det innbetales a-konto beløp som avregnes etterskuddsvis, etter årsoppgjøret. Fra 30.9.2021 har hver enkelt egen strømmåler og eget abonnement for strøm slik at avregning for 2021 vil gjelde strøm og varmtvann fram til 30.9.21 og kun varmtvann etter 30.09.21. Avlesning: Ved salg av bolig må kjøper og selger fylle ut eierskifteskjema for og

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 094,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto Fj.Varme/Vvann	672,00	
Felleskostnader	3 023,00	
Kabel-TV/Internett	399,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	717,-
Fradragsberettigede kostnader:	452,-
Annen formue:	1 438,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nora Hoff, e-post: lorenlunden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER FOR
Lørenlunden Boligsameie.
Fastsatt oktober 2009. Endret 11.april 2018.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter k1.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. I på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

I .6 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. I. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. I. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

I .9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10 Fellesantenneanlegget/Fibernettet

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra Viken fiber.

1.1 I Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.12 Tørking lufting risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

1.14 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som feks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.15 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse, fellesareal men ikke på takterrassen. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av

leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet. Ved langtids fremleie av leiligheten skal dette godkjennes av styret (gjelder ikke kontrakter inngått før 31.01.10).

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.

Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret.

Markiser må ha godkjent farge og mønster.

Flaggstang, skilt, o. I. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske grunner.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasader) som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i oppgang A (ikke sykler) eller i egen bod.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. I. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

5.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.4 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastene.

Papirsøppel skal rives i biter a 20x20 cm og kastes i nedkast for papir (grønt lokk).

I restavfallslukene (grått lokk) skal alt annet restavfall kastes. Vi har avfallssortering: plast skal sorteres i blå plastposer, matavfall skal sorteres i grønne plastposer og annet

restavfall i vanlige poser. Grønne og blå poser fås gratis i alle matbutikkene. Alle poser skal knyttes godt.
Metall og glass skal ikke i containerne og kan leveres på Meny.

Større pappesker og annet avfall man kan bære, kan leveres på mini-gjenbruksstasjonen som ligger i gaten bak Meny.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene. Vi minner om det som står i våre vedtekter paragraf 3: «Hvis det kan bevises at en seksjonseier eller beboer i Lørenlunden, har lagt fra seg søppel i fellesareal tilknyttet sameiet, faktureres seksjonseier kostnaden med kr. 1500,- per forseelse.»

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

7.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget eller leke områder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med fler).

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENLUNDEN

Bekreftet ekstraordinært sameiermøte 02.06.2009
Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2012, 25.04.2013, 13.04.2016, 19.02.19, 08.05.23 og 30.04.2025.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenlunden. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 85 seksjoner, hvorav 83 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, med tilhørende takterrasse og uteareal, jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.05.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 33 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Adresse er Peter Møllers vei 5 A/B.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonssameiet består av 2 næringsseksjoner og 83 boligseksjoner. Seksjonseierne er deltagere i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige bruksenheter. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine lokaler/leiligheter og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis der ikke er til vesentlig ulempe for sameier, leietager eller beboer. Disse skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon eller andre arealer hver av sameierne har enerett til å bruke. Styret skal

påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som hver av seksjonseierne samlet skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter sameierne i henhold til sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3. nedenfor. Fordelingen baseres dels på den enkelte seksjons nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet og dels etter faktisk forbruk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjonene, herunder takterrasse og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

Bygningskroppens utforming medfører at næringsseksjonen og samleseksjonen bolig i størst mulig grad skal betale sine egne kostnader for driften av sameiet.

3.1. Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører, porter til varemottak, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer, belastes med 30 %
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming, herunder ventilasjon, belysning og energi i fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til innvendig og utvendig fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av rørføringer i gnr 426, bnr 1.

3.2. Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, trapper og inngangsdører. Gårdsrommet er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen, herunder spesielt gårdsrom.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer. Fortau og utenomhusarealer, belastes med 70 %.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming, belysning og energi i fellesarealer i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder dørcalling, IP-telefoni, TV, bredbånd, etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av rørforinger i gnr. 426, bnr 1.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i renhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Bygningsforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Andre administrasjonskostnader tilknyttet ekstern konsulenttjeneste for sameiet
- Heis/trapp

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjeninnført.

Hver av seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonene er tilkoplet egne vannmålere for forbruksvann og fjernvarme, en felles måler for boligseksjonene og en felles måler for næringsseksjonene.

Hvis det kan bevises at en seksjonseier eller beboer i Lørenlunden, har lagt fra seg søppel i fellesareal tilknyttet sameiet, faktureres seksjonseier kostnaden med kr. 1500,- per forseelse.

Utkobling av røykdetektor av beboer bøtelegges med kr 3 000. Eier av leilighet er ansvarlig for at eventuelle leietagere er informert om dette.

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling

4
Innvendig vedlikehold

Seksjonseierne har det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, dette omfatter alt fra tekniske anlegg så som vann- og avløpsledninger. Innvendig vedlikehold regnes da fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med bruksenhetens sikringsboks.

Næringsseksjonseieren og boligseksjonen har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor og til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har disse ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og bodanlegg, terrasser samt andre arealer som seksjonseierne har enerett til å bruke.

Seksjonseier har ansvar for at bruksenhetene har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i en forskriftsmessig stand.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietager) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst 3 høyst 5. Styremedlemmer velges av sameiermøtet for 2 år. Styrets leder velges ved særskilt valg, for 2 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7

Styrets kompetanse

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 sameiermøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres 1ønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

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

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller tar en av sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiet kan sende ut dokumenter og informasjon elektronisk til den enkelte seksjonseier sin sist kjente mailadresse. Det er opp til den enkelte seksjonseier å sørge for at forretningsfører til enhver tid har korrekte kontaktopplysninger, herunder mailadresse

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer,
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøter skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Dersom seksjonseierne ikke blir enige om fordeling av felleskostnader, kostnader tilknyttet vedlikehold, drift og bruk av felles installasjoner skal saken løses ved privat voldgiftsordning hvor hver av partene utpeker sin representant. Disse representanter

utpeker en tredje part som leder for den private voldgiftsrett, som deretter avgjør saken med endelig virkning. Voldgiftsretten skal følge bestemmelsene i Lov om Voldgift så langt de passer. Samme voldgiftsordning skal også gjelde ved eventuelle endringer av nåværende vedtekter.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves tilslutning fra 2/3 av seksjonseierne, hvorav næringsseksjonene må være blant dem som stemmer for. Det samme gjelder vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av felles bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøte

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ønske om bruk av rådgiver på sameiermøtet skal gjensidig forhåndsvarsles med minst 7 dagers varsel.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av borettslagsbeboernes husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Det er utarbeidet en designhåndbok som gjelder for hele Løren. Håndboken bestemmer belysning, skilting, utemøblering, med mer av fellesarealene på Løren. Designhåndboken er styrende for sameiet.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående

skriftlig godkjenning av styret. Det er laget en designmanual for Løren som skal følges av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøtet.

§17

Tilslutningsvedtekter

Vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene. § 19 kan bare endres med samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenna på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Hovedinngangen til

boligdelen skal fremstå som tydelig, og ikke hindres av næringsseksjonens salgsaktiviteter.

Likeledes har næringsseksjonene rett til bruk av husfasaden til nødvendig skilting av sine aktiviteter, innenfor rammen av Plan- og bygningsetatens godkjente vedtak, jfr. § 16 i nærværende vedtekter.

Sameiet har tinglyst rett til å leie inntil 50 p-plasser i garasjeanlegget i gnr. 426 bnr. 1. Plassene kan leies av beboerne til markedspris. Likeledes har sameiet tinglyst rett til boder beliggende i gnr 426, bnr 1,

Sameiene på Løren, gnr 124, bnr 33, gnr 124, bnr 200 og gnr 126, bnr 68 har krav på å leie p-plasser i garasjeanlegget gnr 426, bnr 1 i henhold til gjeldende parkeringsnorm godkjent åh tidspunktet for godkjennelse av rammesøknad.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

1 medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7064
SAMEIET LØRENLUNDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENLUNDEN

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. april kl. 15:00 og lukker 1. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7064

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENLUNDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nora Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Unni Alfei er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7064 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7064 Sameiet Lørenlunden.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært uendret de siste fem årene.
Med bakgrunn i generell prisstigning og økt arbeidsmengde foreslås det at styrehonoraret justeres til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Céline Ezzeldine
- Ihab Ezzeldine

Styrets årsrapport

1. Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av både nye og tidligere styremedlemmer. Det er avholdt åtte styremøter i løpet av styreåret, i tillegg til fortløpende behandling av mindre saker via interne kommunikasjonskanaler.

Styret har besvart ca 120 henvendelser fra beboere via Vibbo og fulgt opp leverandører som utfører løpende vedlikehold for sameiet. Under følger en oppsummering av de viktigste sakene vi har jobbet med det siste året.

2. Forsikring og skadesaker

Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige forsikring. Hvis en skade skjer plutselig og uforutsett skal den meldes til styret. Vi sender inn skademelding. Egenandelen er etter hvert blitt ganske høy, i tillegg til at årlig forsikringspris øker ved hyppig bruk. Derfor vil styret vurdere om utgiftene blir så lave at det kan lønne seg å ikke benytte forsikringen, men kontakte håndverker direkte. Alle forsikringssakene sameiet hadde i 2025 gjaldt vannskader og lekkasjer med påfølgende skader.

3. Brannsikkerhet og nye rutiner

Det er innført nye rutiner for håndtering av brannalarmer:

Frem til november rykket Avarn ut ved hver utløste brannalarm for kontroll og tilbakestilling av branntavle. Dette medførte kostnader for sameiet ved hver utrykning.

Ny rutine innebærer at styret (samt enkelte ressurspersoner i sameiet) kontakter Avarn og avbestiller utrykningen innen fem minutter ved antatt falsk alarm. Styret har fått opplæring og tilgang til branntavle. Dersom ingen er tilgjengelige, vil Avarn fortsatt rykke ut og håndtere situasjonen.

Det har vært flere falske alarmer i løpet av høsten. Styret understreker likevel at alle alarmer skal tas på alvor.

Det er utarbeidet nye retningslinjer for seksjonseiers ansvar knyttet til brannsikkerhet. Disse finnes under temaet *"Brannsikring"* på Vibbo.

4. Forretningsfører

Styret var ikke tilfreds med oppfølgingen fra tidligere forretningsfører, og det ble derfor gjort en endring via OBOS. Ny forretningsfører er Marte Guldahl, og styret er så langt svært fornøyd med oppfølgingen.

5. Økonomi og avregninger

Fjernvarmeavregning

Oppgjøret for fjernvarme og varmtvann for 2024 var en langvarig prosess. Endelig avregning ble ferdigstilt i september. Alle seksjonseiere skal ha mottatt avregning for 2025. Eventuelt tilgodehavende eller skyldig beløp vil bli lagt til felleskostnadene med forfall 01.05.2026.

Norgespris – strøm og fjernvarme

Sameiet har inngått Norgespris-avtale på strøm (fellesarealer) og fjernvarme.
Besparelsen på fjernvarme alene utgjør flere hundre tusen kroner, og vil bli tilbakeført til seksjonseierne via oppgjøret i mai. A-konto-beløpene vil bli justert fra mai 26 i henhold til leverandørens anbefalinger.

Målere for varme og varmtvann

Målerne fra Techem på radiatorer og varmtvann kan i enkelte tilfeller bli defekte, og det kan derfor oppstå

behov for utskifting. Slike utskiftninger dekkes av garanti fra Techem. Styret følger løpende opp hvilke målere som slutter å sende signaler, og sørger for nødvendig oppfølging.

Utleie av parkeringsplasser (uteservering)
Sameiet har arbeidet med en avtale som er inngått med Tiffanys om leie av tre parkeringsplasser til etablering av uteservering i 2026. Avtalen har en varighet på inntil tre år og gir sameiet en årlig inntekt på kr 75 000.

6. Drift og praktiske tiltak

Nøkler og adgang
Det er etablert nye skjemaer for bestilling av nøkler og adgangsbrikker. Disse finnes under temaet *"Lås og nøkler"* på Vibbo.

Kameraløsning i garasje
Som følge av utfordringer i garasjen er det installert ny kameraløsning. Systemet registrerer uønsket opphold og varsler via høyttaler. Ved behov tilkalles vekter.
Tiltaket forventes å bidra til reduksjon i uønsket aktivitet.

7. Vedlikehold
Følgende vedlikeholdstiltak er planlagt eller vurdert:

- Beising av takterrasser planlegges våren 2026, når værforholdene tillater det
- Vindusvask gjennomføres 23. april 2026
- Tilbud på fasadevask er innhentet, men tiltaket er foreløpig ikke prioritert grunnet kostnad (ca. kr 250 000)
- Det er innhentet tilbud på maling av inngangspartier
- Det er innhentet tilbud på bytte av rustent blekk i inngangsparti utenfor A-blokk

8. Pågående prosjekter og utvikling
Styret arbeider med å utrede løsning for bedre og mer lukket sykkelparkering utendørs som kan egne seg til parkering av el-sykler.

Det vil bli avholdt et beboermøte i løpet av juni - mer informasjon kommer. Styret takker for samarbeidet i perioden og oppfordrer beboere til fortsatt engasjement i sameiet.

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994272276, KLIENTNR. 7064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 124 263	3 124 116	3 124 000	3 314 404
Andre inntekter	3	365 969	509 378	270 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 490 232**	**3 633 494**	**3 394 000**	**3 584 404**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 394	-11 765	-15 600	-13 000
Forretningsførerhonorar		-167 445	-159 793	-164 325	-170 000
Konsulenthonorar		-70 578	-2 915	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-470 524	-1 211 873	-448 000	-460 000
Forsikringer		-507 458	-494 709	-628 800	-600 000
Kommunale avgifter	8	-936 803	-834 659	-962 018	-970 000
Energi/fyring	9	-185 660	-175 162	-343 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-385 217	-359 840	-413 300	-397 000
Andre driftskostnader	10	-610 083	-725 896	-452 280	-564 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 578 362**	**-4 204 811**	**-3 670 323**	**-3 649 000**
DRIFTSRESULTAT		**-88 129**	**-571 317**	**-276 323**	**-64 596**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 733	64 964	4 000	65 000
Finanskostnader	12	-42 090	-34 490	-48 000	145 068
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 643**	**30 474**	**-44 000**	**210 068**
ÅRSRESULTAT		**-63 486**	**-540 843**	**-320 323**	**145 472**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-63 486	-540 843		

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994272276, KLIENTNR. 7064

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		66 633	14 865
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 055
Andre kortsiktige fordringer	13	120 006	138 794
Driftskonto OBOS-banken		1 004 135	1 757 068
Sparekonto OBOS-banken		112 109	108 330
SUM OMLØPSMIDLER		**1 302 883**	**2 035 112**
SUM EIENDELER		**1 302 883**	**2 035 112**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	203 859	267 345
SUM EGENKAPITAL		**203 859**	**267 345**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	676 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**676 490**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 921	179 490
Leverandørgjeld		329 485	361 017
Påløpte renter		0	281
Energiavregning	15	716 619	550 489
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 099 024**	**1 091 277**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 302 883**	**2 035 112**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Sameiet Lørenlunden

Nora Hoff Unni Alfei Phanida Meesin

Bjørn Egil Wangen Madelen Valentic

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 525 390
Kabel-TV/Internett	397 430
Felleskostnader lokale	201 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 124 263**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	70 000
Parkering	295 969
SUM ANDRE INNTEKTER	**365 969**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 431

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 394
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 394**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-20 213
Drift/vedlikehold elektro	-48 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 554
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 400
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 369
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 318
Egenandel forsikring	-28 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-470 524**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-673 170
Renovasjonsgebyr	-263 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-936 803**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-116 267
Andre fyringskostnader	-69 393
SUM ENERGI / FYRING	**-185 660**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-200 331
Vakthold	-97 764
Renhold ved firmaer	-211 247
Andre driftskostnader	-3 476
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 431
Andre kontorkostnader	-258
Kontingenter	-80 888
Bank- og kortgebyr	-3 529
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-1 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-610 083**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	54 958
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 779
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	731
Andre renteinntekter	2 097
SUM FINANSINNTEKTER	**66 733**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-42 044
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-42 090**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	120 006
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**120 006**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere år			489 071
	Saldo 01.01.	Årsresultat	
Egenkapital bolig	606 383	48 175	654 558
Egenkapital næring	-828 108	-111 661	-939 770
SUM EGENKAPITAL			**203 859**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 925 508
SUM INNTEKTER	**-2 925 508**

KOSTNADER

Techem	72 825
Fjernvarme	2 136 064
SUM KOSTNADER	**2 208 889**

SUM ENERGIAVREGNING	**-716 619**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENLUNDEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENLUNDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0KM5V-3JM56-6MNPL-A6Q6J-A7UGO-EYSTB

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
Selskapsnummer: 7064 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØRENLUNDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nora Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Unni Alfei er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Céline Ezzeldine

☐ Ihab Ezzeldine

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LØRENLUNDEN

Organisasjonsnummer: 994272276
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 15:00 til 1. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Nora Hoff er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Alfei er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret har vært uendret de siste fem årene.
Med bakgrunn i generell prisstigning og økt arbeidsmengde foreslås det at styrehonoraret justeres til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Céline Ezzeldine (17 stemmer)
Ihab Ezzeldine (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Céline Ezzeldine
Ihab Ezzeldine

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag prosjekt og vedlikehold AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 17.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707661-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PETER MØLLERS VEI 1 - 5 - LØRENVEIEN 39	Eiendom:	124/33
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Lene Ekorness	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Leif C. Wigaard	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
PETER MØLLERS VEI 1 - 5 - LØRENVEIEN 39
HOVEDVANNLEDNING

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08228-8	Marte Kramer Riseng	27.01.2026

Adresse: Peter Møllers vei 1 B
Eiendom: 126/162
Ansvarlig søker: SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Tiltakshaver: Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter -

Ferdigattest – Peter Møllers vei 1, 3 ,5 - Løren 4 - felt d, i og h

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker. Søknad om ferdigattest ble sendt inn 13.02.2012, viser til sakens tidligere saksnummer 200610722.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble behandlet 31.01.2012.

Sluttrapport for forurenset grunn ble behandlet 15.03.2012.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marte Kramer Riseng
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
200610722_53_25_Snitt_A-A
200610722_71_13_Oversiktsplan_ProBike
200610722_71_14_Plan_1_ProBike
200610722_71_15_Plan_2_ProBike
200610722_71_17_Snitt_A-A
200610722_9_8_Situasjonsplan_1
200610722_9_9_Situasjonsplan_2
200610722_9_10_Situasjonsplan_3
200610722_9_11_Utomhusplan
200610722_9_12_Utomhusplan_farger
200610722_9_31_Felt_b_-_Hus_1_-_Plan_1
200610722_9_32_Felt_b_-_Hus_1_-_Plan_2-4
200610722_9_33_Felt_b_-_Hus_1_-_Plan_5
200610722_9_34_Felt_b_-_Hus_1_-_Snitt
200610722_9_35_Felt_b_-_Hus_1_-_Fasader
200610722_9_36_Felt_b_-_Hus_2_-_Plan_1
200610722_9_37_Felt_b_-_Hus_2_-_Plan_2-4
200610722_9_38_Felt_b_-_Hus_2_-_Plan_5
200610722_9_39_Felt_b_-_Hus_2_-_Snitt
200610722_9_40_Felt_b_-_Hus_2_-_Fasader
200610722_9_41_Felt_c_-_hus_1_-_planer
200610722_9_42_Felt_c_-_hus_1_-_snitt
200610722_9_43_Felt_c_-_hus_1_-_fasader
200610722_9_44_Felt_c_-_hus_2_-_planer
200610722_9_45_Felt_c_-_hus_2_-_snitt
200610722_9_46_Felt_c_-_hus_2_-_fasader
200610722_9_47_Felt_d_-_planer

200610722_9_48_Felt_d_-_snitt
200610722_17_2_felt_A_Plan_kjeller
200610722_17_4_felt_A_Plan_2__etg_
200610722_17_5_felt_A_Plan_3__etg_
200610722_17_6_felt_A_Plan_4__etg_
200610722_17_7_felt_A_Plan_5__etg_
200610722_17_8_felt_A_Plan_6__etg_
200610722_17_9_felt_A_Plan_7__etg_
200610722_17_10_felt_A_Takplan
200610722_17_12_felt_A_Snitt_b
200610722_17_13_felt_A_Snitt_b__garasje_4d
200610722_17_14_felt_A_Fasade_nord
200610722_17_15_felt_A_Fasade_øst
200610722_17_16_felt_A_Fasade_øst_gårdsrom
200610722_17_17_felt_A_Fasade_sør
200610722_17_18_felt_A_Fasade_sør_gårdsrom
200610722_17_19_felt_A_Fasade_vest
200610722_17_20_felt_A_Fasade_vest_gårdsrom
200610722_53_24_Plan_1__etasje_og_mesanin

Mottakere:
SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til:
Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO
sb.info@selvaag.no

Dato: 15 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610722-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PETER MØLLERS VEI 5	Eiendom:	124/33/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PETER MØLLERSVEI 5A

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: Petter Møllersvei 5A, (Løren 4A, felt D) med tilhørende fellesarealer og utomhusarealer.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2009.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 26 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610722-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PETER MØLLERS VEI 5	Eiendom:	124/33/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
GARASJEANLEGG. PETER MØLLERSVEI 1-5

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: Petter Møllersvei 1-5, (Løren 4A, felt D, I og H) underjordisk garasjeanlegg under bebyggelsen

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2009.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

f. Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.02.2024
STEINAR OLAV KILE	202202149 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	PETER MØLLERS VEI 5A	Eiendom:	124/33/0/0
Tiltakshaver:	LØRENLUNDEN NÆRING AS	Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Idrettshaller/treningssenter/bad	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Peter Møllers vei 5 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til bevertning, mottatt 20.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202149			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt AA og BB	E-2	08.02.2022	1/22
Fasade sørøst gårdsrom	A40-04	24.03.2022	10/7
Plan kjeller - Fettutskiller og ledningsnett			16/12
Plan kjeller - Fettutskiller og ledningsnett			16/13
Plan 1 etasje og mezzanin	A21-10	12.02.2024	30/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 20.02.2024.

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

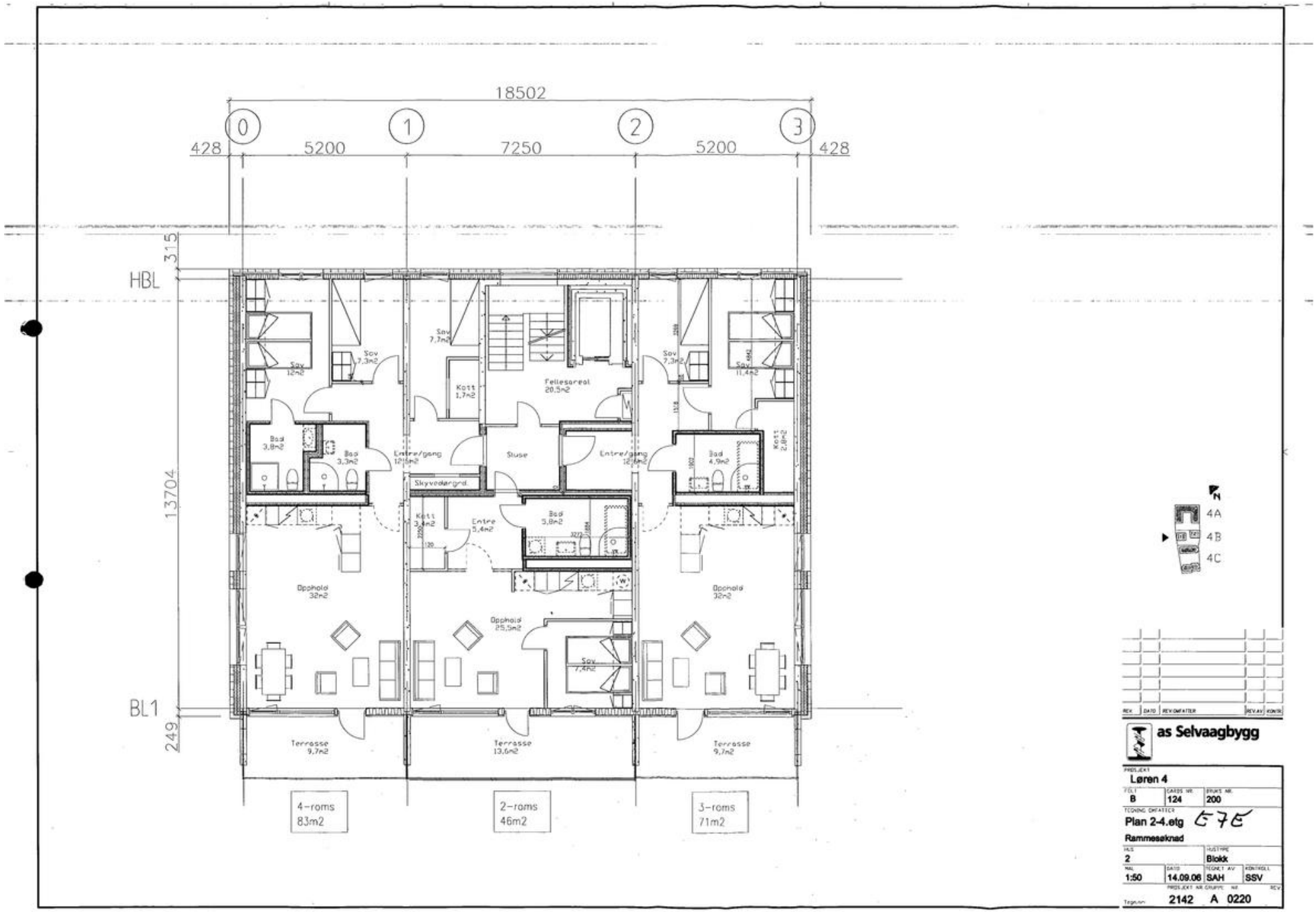
Klagefristen er tre uker

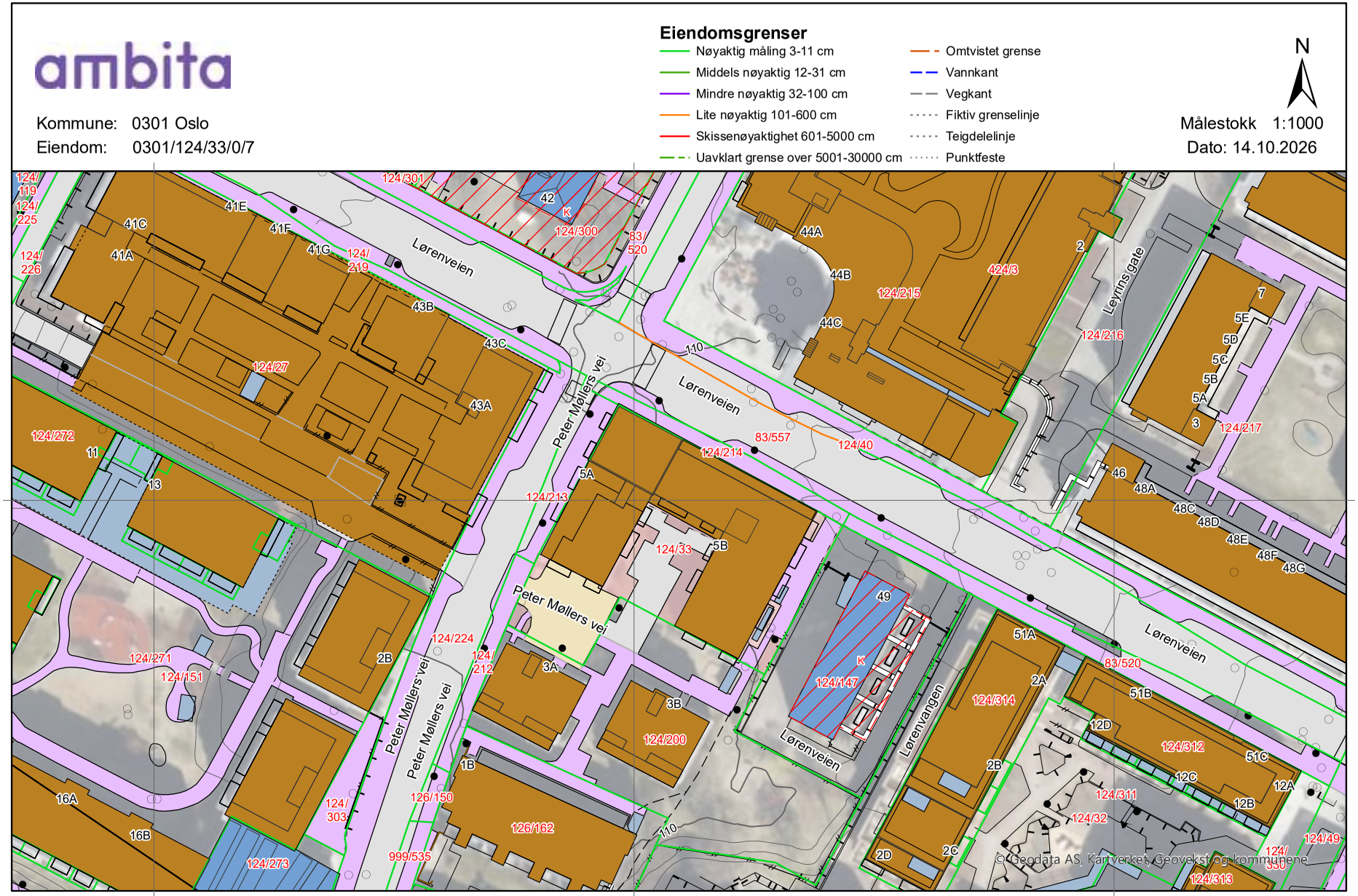
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENLUNDEN NÆRING AS, Postboks 14 , Øvre Ullern, 0311 OSLO


18502
0
1
2
3
428
5200
7250
5200
428
315
HBL
13704
BL1
249
Sov 12m2
Sov 7,3m2
Sov 7,7m2
Kott 1,7m2
Fellesareal 20,5m2
Sov 7,3m2
Sov 11,4m2
Bad 3,8m2
Bad 3,3m2
Entre/gang 12,6m2
Sluse
Entre/gang 12,6m2
Bad 4,9m2
Kott 2,8m2
Skyvedørgrd.
Kott 3,4m2
Entre 5,4m2
Bad 5,8m2
Opphold 32m2
Opphold 25,5m2
Sov 7,4m2
Opphold 32m2
Terrasse 9,7m2
Terrasse 13,6m2
Terrasse 9,7m2
4-roms 83m2
2-roms 46m2
3-roms 71m2
4A
4B
4C
REV
DATO
REVISJONEN
REV.AV
KONTR
as Selvaagbygg
PROSJEKT
Løren 4
FELT
B
GARDS NR.
124
BRUKS NR.
200
TEGNING OMFATTER
Plan 2-4.etg
Rammesøknad
HUS
2
HUSTYPE
Blokk
MÅL
1:50
DATO
14.09.06
TEGNET AV
SAH
KONTROLL
SSV
Tegnnr.
2142
A
0220


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/124/33/0/7
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026
Lørenveien
Peter Møllers vei
Leyningsgate
Lørenvangen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

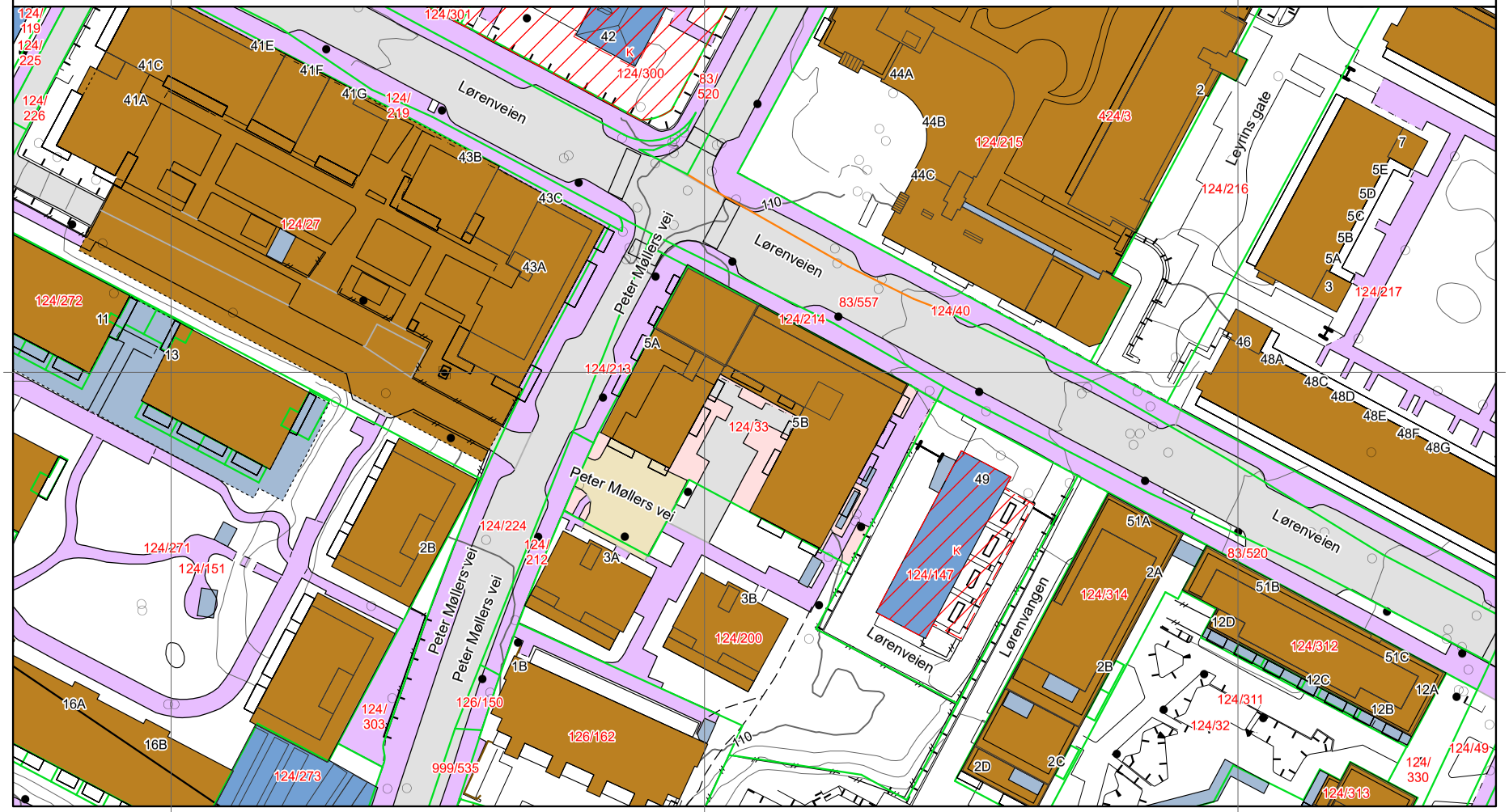
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/124/33/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 124, Bruksnr 33, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Peter Møllers vei 5 A, gatenr 15662	**Grunnkrets:**	4310	Frydenberg øst
(fra bruksenhet)	0585 Oslo	**Valgkrets:**	202	Sinsen skole
Oppdatert:	24.10.2011	**Kirkesogn:**	1041001	Sinsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.05.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	57/5 307
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 171,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	07.05.2009	Avgiver	0301/124/33	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2009	Mottaker	0301/124/33/0/1	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/2	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/3	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/4	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/5	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/6	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/7	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/8	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/9	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/10	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/11	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/12	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/13	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/14	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/15	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/16	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/17	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/18	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/19	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/20	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/21	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/22	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/23	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/24	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/25	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/26	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/27	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/28	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/29	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/30	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/31	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/32	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/33	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/34	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/35	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/36	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/37	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/38	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/39	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/40	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/41	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/42	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/43	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/44	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/45	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/46	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/47	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/48	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/49	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/50	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/51	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/52	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/53	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/54	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/55	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/56	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/57	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/58	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/59	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/60	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/61	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/62	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/63	0,0
			Mottaker	0301/124/33/0/64	0,0

Mottaker	0301/124/33/0/65	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/66	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/67	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/68	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/69	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/70	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/71	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/72	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/73	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/74	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/75	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/76	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/77	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/78	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/79	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/80	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/81	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/82	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/83	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/84	0,0
Mottaker	0301/124/33/0/85	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Peter Møllers vei 5 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.07.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 180,0	Igangset.till.:	15.10.2007
Energikilde:		BRA annet:	1 322,0	Ferdigattest:	27.01.2026
Oppvarming:		BRA totalt:	7 502,0	Midl. brukstil.:	15.06.2009
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	83
Bygningsnr:	81866317			Antall etasjer:	9

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	20		1 197,0	125,0	1 322,0				

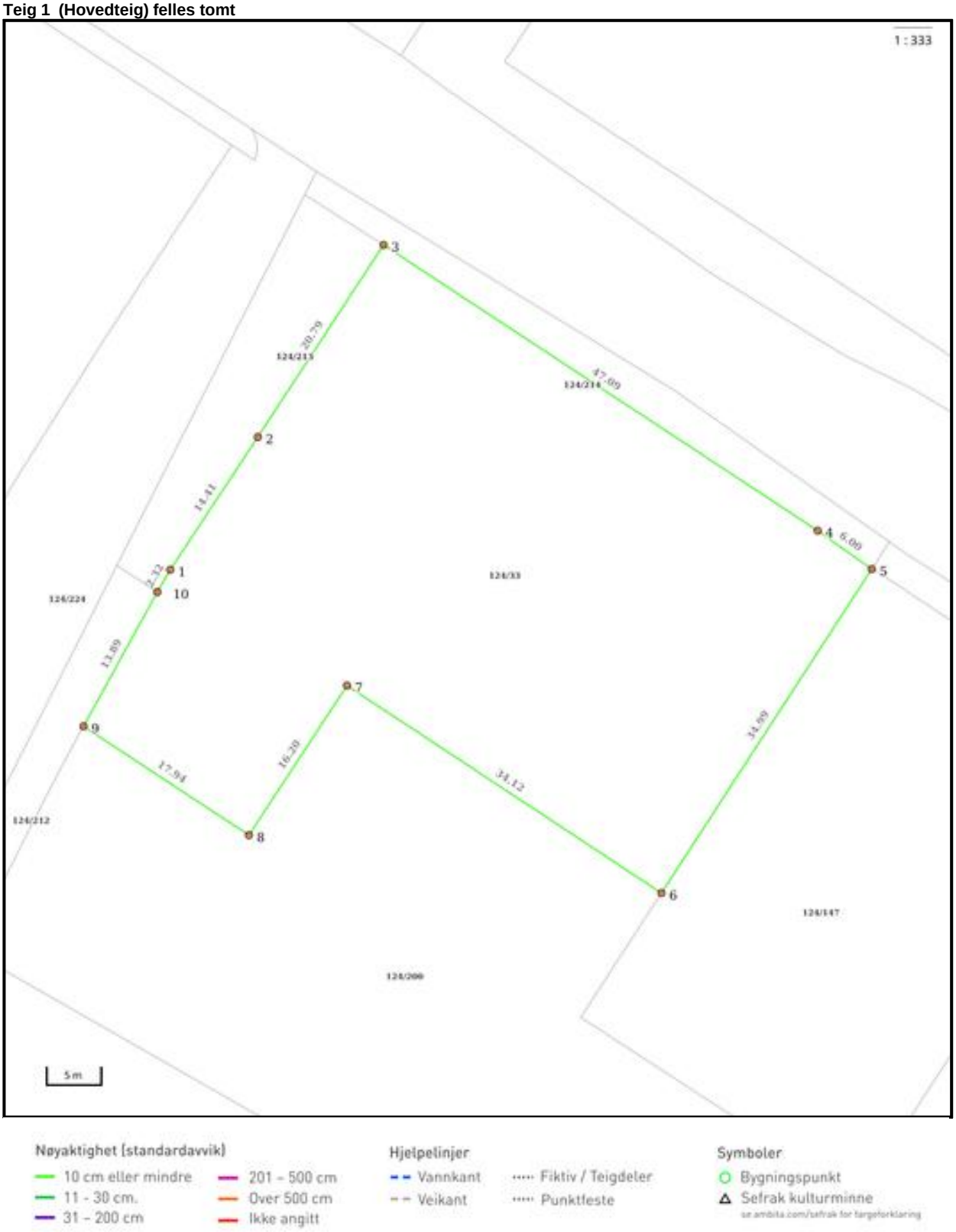
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 171,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 988,86	600 180,20	14,41m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3	391,74	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 645 001,55	600 187,02	20,79m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 645 019,90	600 196,79	47,09m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 997,70	600 238,32	6,00m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 644 994,68	600 243,51	34,99m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 644 963,74	600 227,18	34,12m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 644 979,87	600 197,11	16,20m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 644 965,58	600 189,47	17,94m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 644 974,04	600 173,65	13,89m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3	391,74	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 644 986,76	600 179,22	2,32m	Fastsatt ved dom eller kongelig resolusjon	3		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

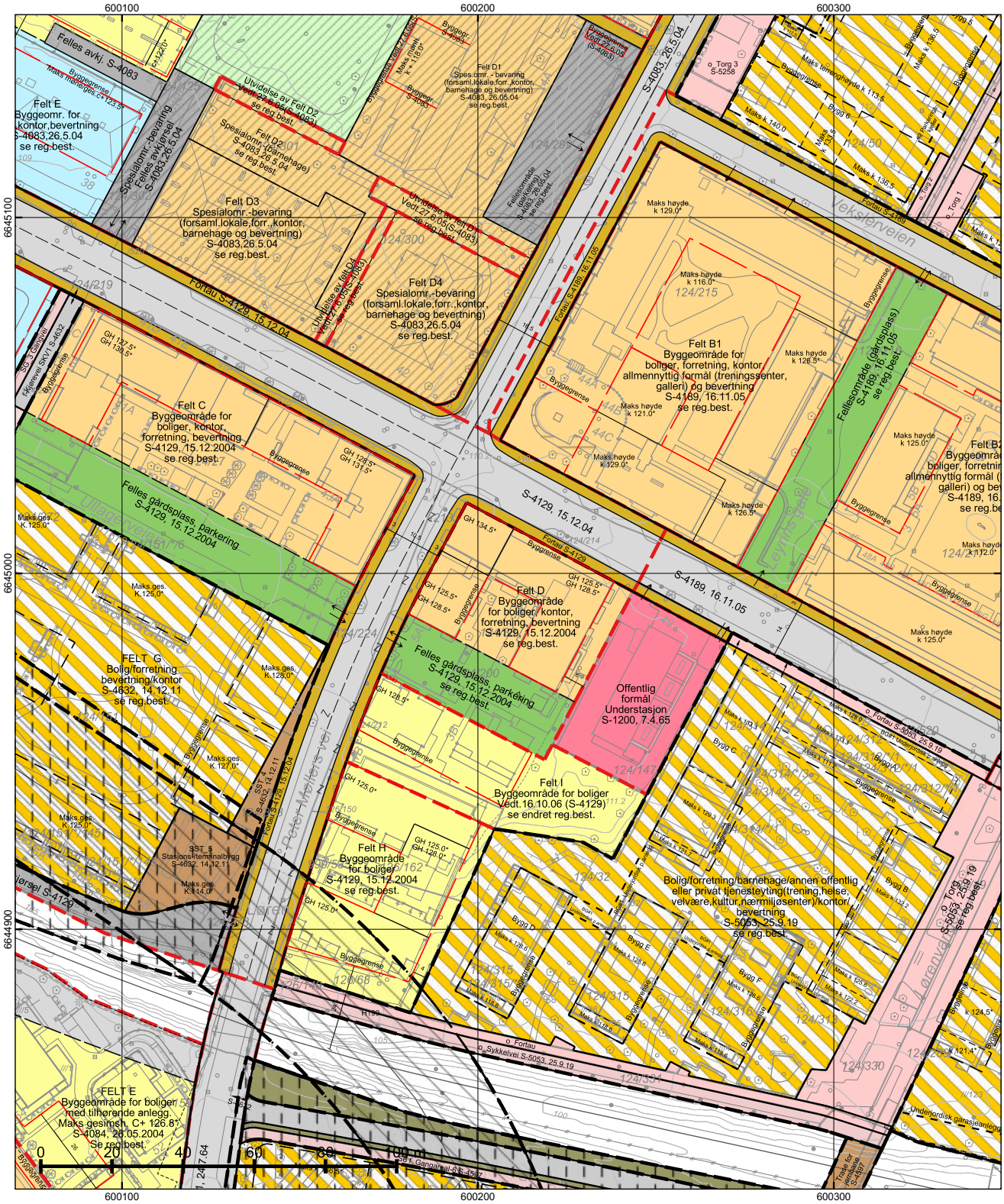
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

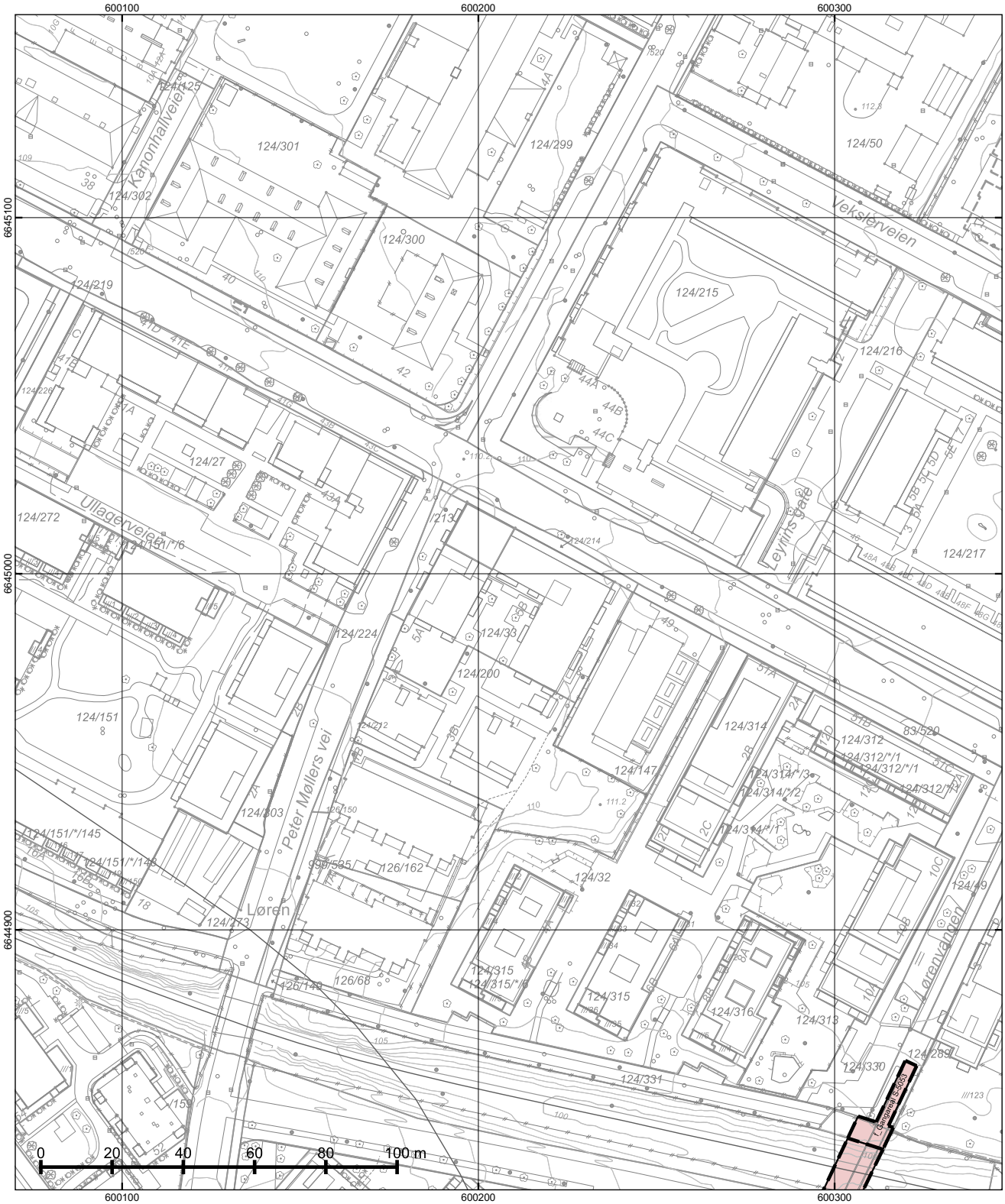
PlottID/Best.nr: 164134/ 86541450
Adresse: Peter Møllers vei 5
Gnr/Bnr: 124/33

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


600100
600200
600300
6645100
6645000
6644900
Felt E
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Felt H
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Offentlig formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Felt B1
Byggeområde for bolger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Felt D1
Spes.omr. - bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083, 26.05.04
se reg.best.
Felt D2
Spesialomr.-bevaring (barnehage)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt D3
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt D4
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
FELT G
Bolig/forretning bevertning/kontor
S-4632, 14.12.11
se reg.best.
FELT E
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
Maks gesimsh. C+ 126.8*
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening,helse, velvære,kultur,nærmiljøsenter)/kontor/ bevertning
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Felleområde (gårdsplass)
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Felles gårdsplass parkering
S-4129, 15.12.2004
Felles avkj. S-4083
Felles avkjørsel S-4083,26.5.04
Avkjørsel S-4129
Fortau S-4129, 15.12.04
Fortau S-4189, 16.11.05
S-4083, 26.5.04
S-4129, 15.12.04
S-4189, 16.11.05
Peter Møllers vei
Veksleryeien
Larenveien
Torg 3
S-5258
Torg 1
Torg 2
Sykkelvei S-5053, 25.9.19
Undergrunnsanlegg
Undergrunnsanlegg
Undergrunnsanlegg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

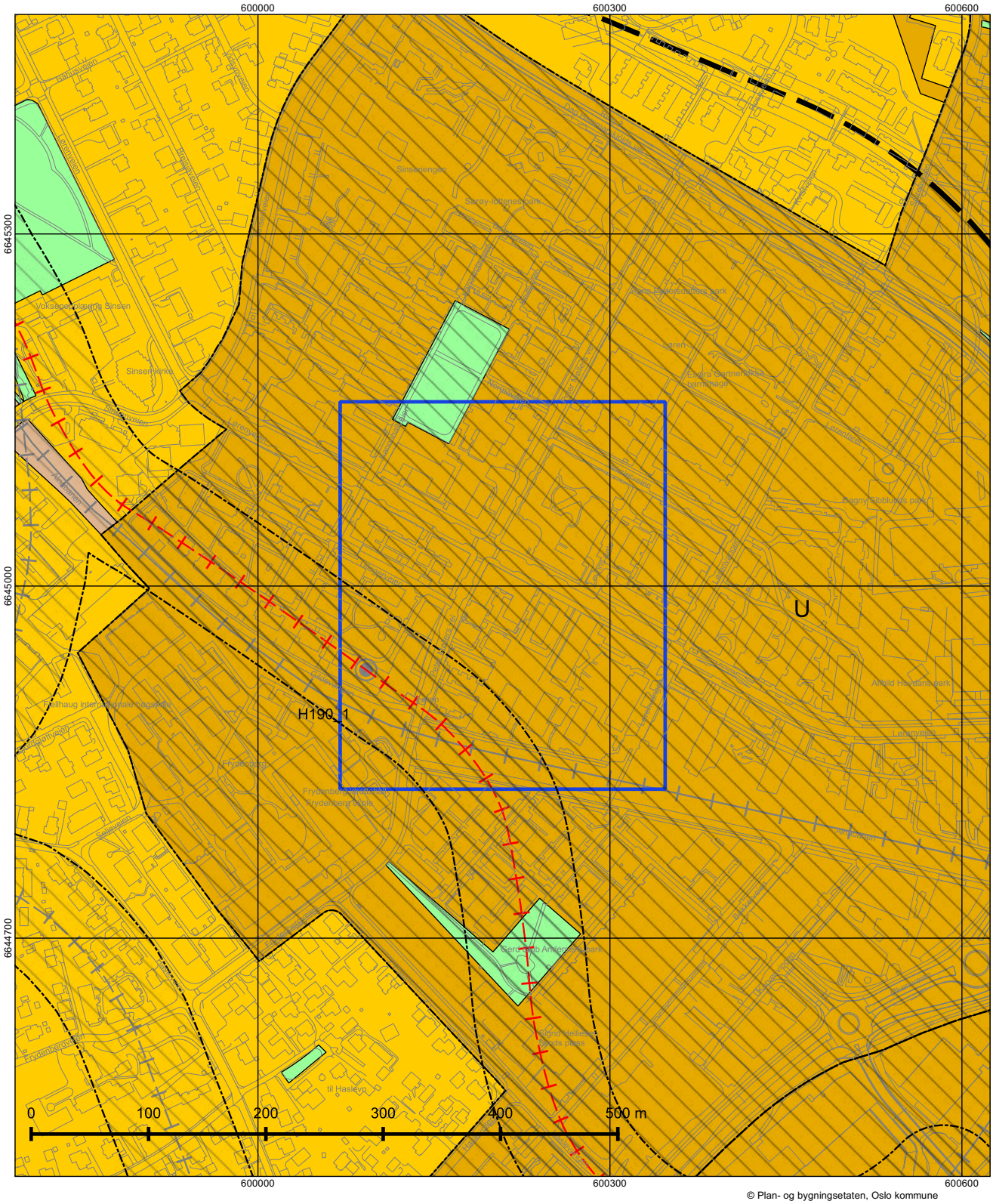
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164134/ 86541450
Deres ref.:
Adresse: Peter Møllers vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/33

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164134/86541450
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

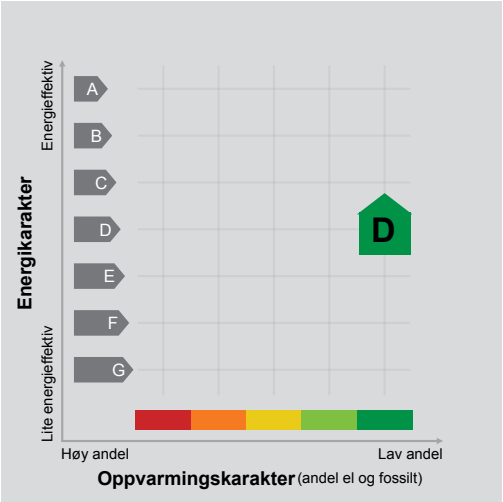
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LØRENLUNDEN
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81866317
Merkenummer	Energiattest-2025-237882
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0201	7	0	
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0301	27	0	
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0401	47	0	
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0501	67	0	
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0601	80	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal ytteregger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	48,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	118,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 112 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 394 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 623 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 771 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 394 kWh/år

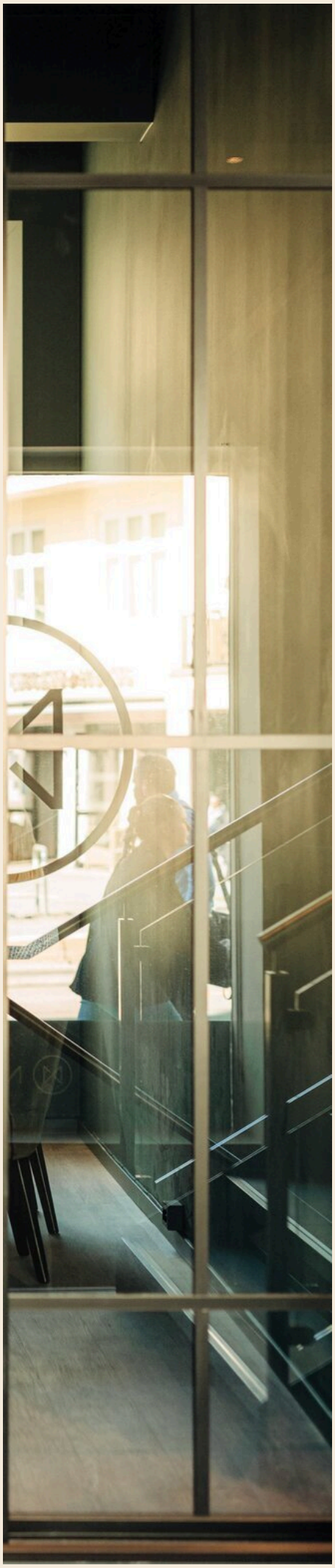
Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 36-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 5A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 33, snr 7 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: