

# Lørenveien 62B

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Lørenveien 62B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lekker og oppgradert 3-roms hjørneleilighet I Solrik, vestvendt balkong I Garasje m/lader. I Nytt i 2018 I Fjernvarme

Prisantydning	<b>6 300 000,-</b>
Omkostninger	<b>158 880,-</b>
Totalpris	<b>6 458 880,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 133,-</b>
BRA-i	<b>59 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2018</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Lekker 3-roms beliggende sentralt til i populære Gartnerkvartalet på Løren. Leiligheten har en meget god og gjennomgående planløsning, med soverommene mot øst/nord og stue- og balkong mot vest. Boligen er påkostet med bl.a eksklusiv en-stavs parkett og et stilrent oppgradert Sigdal-kjøkken.

Høydepunkter:

Lekker 3-roms fra 2018

Garasje m/lader

Høy standard med oppgraderte løsninger

Eksklusiv en-stavs parkett fra 2025

Romslig vestvendt balkong med gode solforhold

God planløsning og store vindusflater

Heis

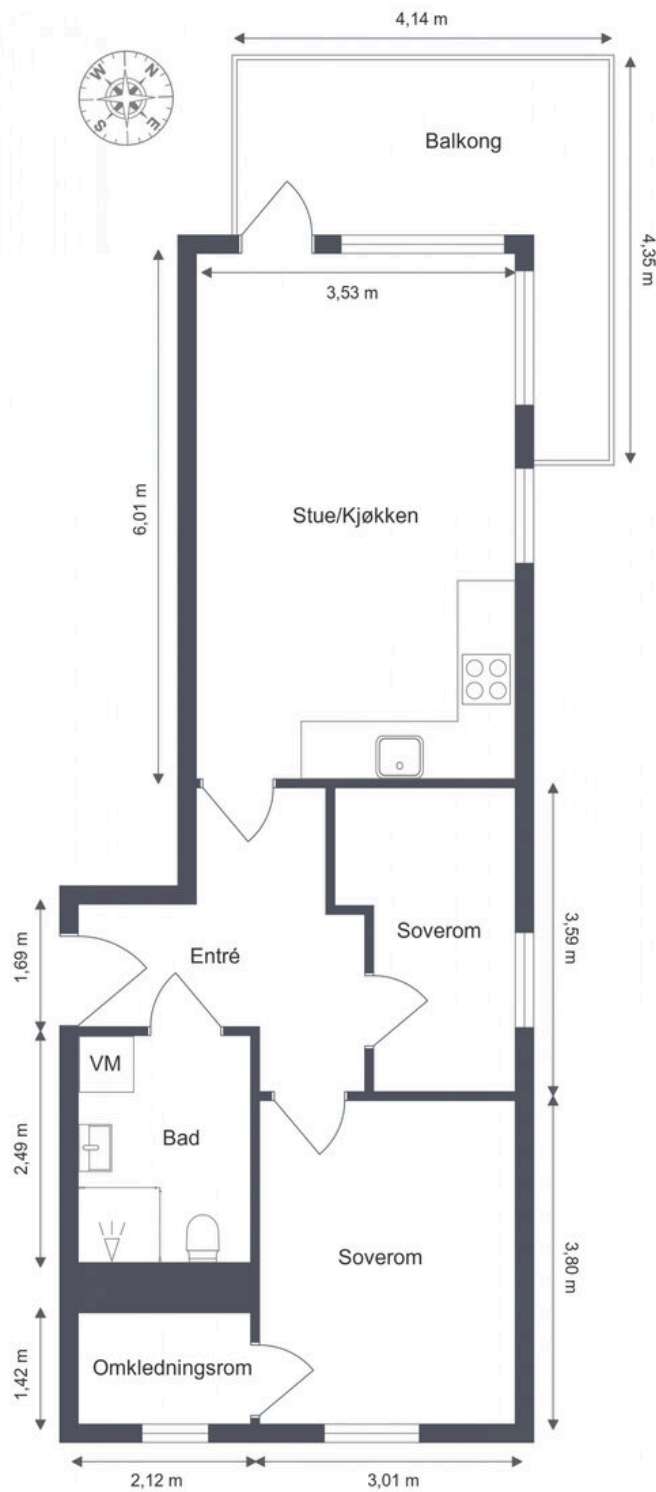
Energieffektiv oppvarming og balansert ventilasjon

Innvendig bod + kjellerbod

Tilbaketrukket beliggenhet

Løren er et eget "sentrum" med alt du trenger

Kort vei til buss samt Løren og Økern T-bane



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.





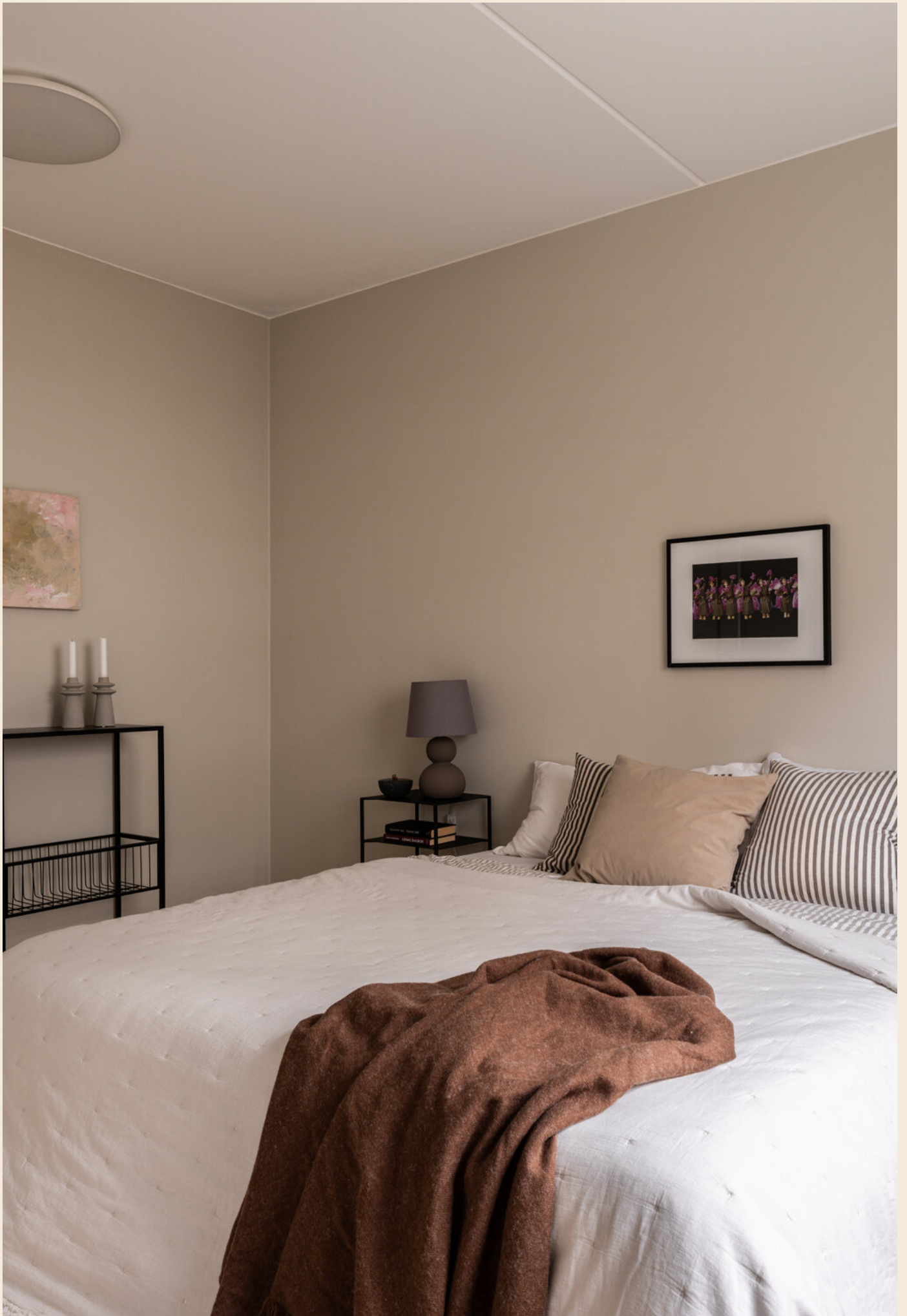














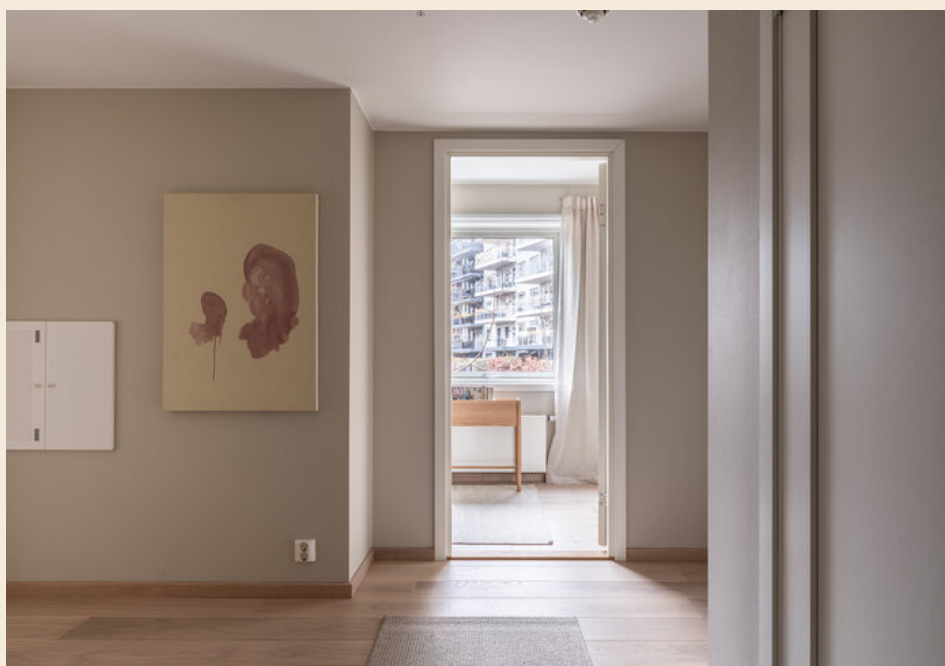


Badet er pent flislagt på gulv og vegger med vannbåren varme i gulvet.



Det er både plass og opplegg for vaskemaskin.

Her får du et umiddelbart godt førsteinntrykk.



Fasade



Løren Torg med alt du trenger i det daglige.

Mange butikker og servicetilbud i nærheten. Her i form av Vinslottet som byr på alt fra gastropub, møbelbutikker til frisør.



# 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 nordvikunderøskelesen.

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
8-0417/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Lørenveien 62B, 0585 OSLO  
Gnr 124, bnr 282, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**  
Jørgen Aspenes Wilskow

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
157 500,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
158 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
171 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 458 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 471 580,- (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**  
2018

**Etasje**  
2

**Antall soverom**

2

**Arealer**  
BRA-i: 59 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 64 kvm  
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighetsbygg  
2. etasje:  
BRA-i: 59 kvm. Entré, omklæringsrom, stue/kjøkken, bad og 2 soverom  
Total BRA: 59 kvm.  
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

**Innhold**  
2. Etasje:  
BRA-i 59 kvm: Entré, omklæringsrom, stue/kjøkken, bad og 2 soverom  
TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:  
BRA-e 5 kvm: Bod

**Standard**  
Kjøkken  
Påkostet kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har parkett på gulvet, lagt i desember 2025.

Bad  
Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Det er fliser på gulv og vegg, og metallplater i himlingen.

Gulvet har vannbåren varme. Badet er utstyrt med skap med glatte fronter, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.

#### Innvendige overflater

Gulv: Det har blitt lagt ny parkett i 2025

Lister: Det har blitt lagt nye gulvlister i 2025

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret, med avtrekk i våtrom og kjøkken og tilluft i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

#### Parkering

Det medfølger en bruksrett til en garasje plass i kjelleren. Garasjeplassene er organisert gjennom et felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 280. Sameiet har bruksrett til 40 parkeringsplasser i dette anlegget. Bruksretten til parkeringsplassene kan kun overføres eller selges sammen med seksjonen de er knyttet til, men de kan leies ut internt i garasjesameiet.

Det er også tilrettelagt for el-bil og ladbare hybrider med et fulldynamisk ladeanlegg i garasjeanlegget, hvor seksjonseiere kan bestille ladestasjon via garasjestyret. Strømføbruket for lading faktureres med et fast beløp hver måned.

Ellers er det etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år

Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år

El-bil : 1 krone for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1 krone 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

Arbeid utført i boligen:

2025:

· Lagt nytt parket og gulvlister i stue/kjøkken, entré og soverom.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

#### Bygnings sakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

#### Byggemåte

Bygningen er et leilighetsbygg fra 2018.

Grunnmuren er oppført i betong.

Ytterveggene består av en stål-, tre- og betongkonstruksjon, som er utvendig forblendet med pussede og malte plater.

Takkonstruksjonen er et flatt, oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduene har isolerglass og er fra byggeåret. Dørene inkluderer en brann- og lydklassifisert entrédør samt en balkongdør med isolerglass, alle fra byggeåret.

Eiendommen har en nordvestvendt balkong i betong, med en glass- og metallkonstruksjon.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

#### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

## Energi og oppvarming

#### Energimerking

C - grønn

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

## Oppvarming

Fjernvarme, vannbåren oppvarming, radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad.

## Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 3 133,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, internett, garasje, renhold, felles gårdsforsikring m.m

- Garasje: 150 kr pr. md.
- Felleskostnader brøk: 2 366 kr pr. md.
- TV/bredbånd: 149 kr pr. md.
- Felleskostnader lik: 468 kr pr. md.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmtvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene, men faktureres i tillegg.

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 304 164,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 216 655,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og internett.

# Sameiet

## Navn og orgnr.

Pærehagen Sameie, orgnr. 921 117 671

## Om sameiet

Pærehagen Sameie har organisasjonsnummer 921 117 671, og består av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har adressene Lørenveien 60, 62 A og 62 B på gnr. 124 og bnr. 282. Styret kan kontaktes på e-post: [paerehagen@styrommet.no](mailto:paerehagen@styrommet.no)

- Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

- Postkasseskilt bestilles gjennom styret på e-post: [paerehagen@styrommet.no](mailto:paerehagen@styrommet.no) og ny eier faktureres 140

kroner.

- Balkongglass og utvendige, tilgjengelige vinduer vaskes årlig i regi av sameiet.

- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.

- Felles sykkelboder i garasjesameiet.

Sameiet eier 4531/18904 i Lørenveien garasjesameie og 4531/37638 i Gartnerkvartalet utenomhussameie.

Pågående saker:

- Styret har tatt initiativ til flere verdigjennende tiltak, inkludert utskifting til LED-armaturer, fasade- og vindusvask, sikring av ytterdører, samt utbedringer og kontroller av brannsentral, vanntrykk, radiatorer, ventilasjon og heiser.

- Styret har reforhandlet avtaler for forsikring, forretningsfører og heis, samt byttet leverandør for avregning av fjernvarme og varmtvann for å oppnå kostnadsbesparelser.

- Styret har startet månedlige samarbeidsmøter med nabosameiene og garasjesameiet for å forbedre avtaler og øke samarbeidet.

- Styret har løpende kontakt med styret i Gartnerkvartalet Utomhus med hensyn til oppfølging av renholdstjenester, gartner- og vaktmestertjenester, snøbrøyting, strøing og salting.

- Det er ikke beregnet noe til større vedlikeholdsarbeid i 2025.

- Styret er i dialog med forretningsfører vedrørende en skadesak om en drypplekkasje fra en radiator, for å avklare hvem som skal bekoste utbedringen.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Ingen lån registrert

## Fellesformue

Kr 21 629,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -42 315,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 151 900,-

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.

- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal meldes til styret.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring  
Polisenr. 7156359

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 160 kvm (Eiertomt)

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Lørenveien 62B ligger i et attraktivt område i fredelige omgivelser, tilbaketrukket og samtidig sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig skjermet, litt utenfor den indre bykjerne. Løren er fortsatt i voldsom vekst og er i ferd med å utvikle seg til å bli en av Oslos mest spennende bydeler. Det er lagt store planer for utviklingen av Lørenområdet og ett av hovedpunktene det skal legges stor vekt på er attraktive uteområder.

Kollektivt: I kort avstand fra boligen finner man Løren T-banestasjon. Herfra er det hyppige avganger til sentrum og marka. Fra Løren torg kommer du til Nydalen på ca 5 minutter - legg på 9 minutter, og du er på Majorstuen. Videre har flybussen stoppested i nærområdet som tar deg til Gardermoen.

Servicetilbud: På Løren finner du flere servicetilbud! Blant annet: Meny, Rema 1000, Joker og søndagsåpen Bunnpris og Joker, frisør, optiker, bokhandel,

interiørbutikk, tannlege, apotek, søndagsåpen butikk; Bazaar, treningssenter, Dominos og Peppes Pizza, Løren kiosk & grill, Oslove Pizza, Umai Sushi, Sanjays Indisk restaurant, Kaffebrenneriet og Baker Hansen. Vinslottet som ligger i kort gangavstand fra boligen har nylig åpnet med et svært godt tilbud av spisesteder, servicetilbud og aktiviteter.

Med bane fra Løren tar det ca. 5 min til Storo Storsenter som er et av Oslos største shoppingsenter og som kan tilfredsstillende de shoppingglade mennesker med sitt mangfoldige tilbud.

Parker og trening: Det er ikke mindre en ti parker i området, og disse vil knyttes sammen med en 5,5 km lang grønn gang- og sykkelsti. Den nærmeste parken er Peer Gynt-parken med gressplener og benker. Sterk treningssenter er et moderne treningssenter som ligger kun ca. 3 min fra boligen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.11.2019.

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.

Rommet som i dag er brukt som omkleddingsrom er angitt som bod i de byggemeldte tegningene. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre bod (tilleggsdel) til omkleddingsrom (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige plansaker:

Detaljregulering , Lørenveien 68  
Saksnummer 2025/06707 - Plansak  
Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak  
202556036

Status Under behandling

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/282/20:

06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1940 - Dokumentnr: 4720 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1941 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1941 - Dokumentnr: 4971 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1947 - Dokumentnr: 7789 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1952 - Dokumentnr: 2193 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1953 - Dokumentnr: 8624 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1953 - Dokumentnr: 13734 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1955 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1955 - Dokumentnr: 9154 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7952 - Best om

garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7953 - Erklæring/avtale  
ang. lagerskur m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1959 - Dokumentnr: 8536 - Best om

garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1971 - Dokumentnr: 2960 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1971 - Dokumentnr: 18475 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1986 - Dokumentnr: 55648 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41734 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 34915 - Erklæring/avtale

Bestemm. ang. bruksrett, innløn.sn.rett for OK på visse

vilkår,vegetasjon, vedlikehold, gjerdehold,plikt til å avstå grunn til veiformål og til trafokiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 23397 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.  
PAVILJONG.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2008 - Dokumentnr: 185527 - Jordskifte  
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr  
0200-2007-0016 Løren 2  
Grenseregulering, gjelder også uregistrert grunn ( gnr 124  
bnr 197)  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og  
vedlikehold  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bestemmelse om  
vannledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bestemmelse om  
kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2025 - Dokumentnr: 1341114 - Registerenheten kan  
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

07.06.2018 - Dokumentnr: 856797 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 59/4531

11.04.2019 - Dokumentnr: 432630 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:75

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Fellesareal (utomhusarealer)  
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune

### 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.

### **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 overtakelsen.

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](http://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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

#### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
Tilrettelegging kr. 16 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.  
Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

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 2. januar 2026

### Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 47629151

### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen  
Sørkedalsveien 8C  
0369 OSLO  
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 914449936

### 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Lørenveien 62B

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 716 elever, 32 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Sinsen skole (1-7 kl.)</b> 589 elever, 30 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 1 km
<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b> 694 elever, 51 klasser	<b>16 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 504 elever, 32 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 15 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>18 min</b> ⚡
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>22 min</b> ⚡

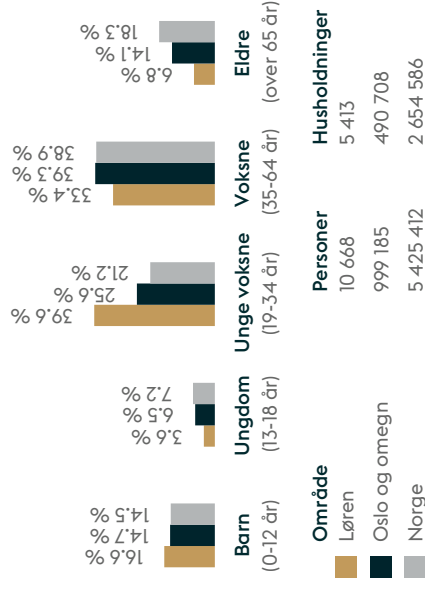
## Offentlig transport

🚏 <b>Løren T</b> Linje 4B	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
🚏 <b>Løren T</b> Linje 4	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
🚏 <b>Sinsenterrassen</b> Linje 17	<b>17 min</b> ⚡ 1.4 km
🚏 <b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>22 min</b> ⚡ 1.8 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> 🚆 4 km

## Barnehager

<b>Brødfabrikken Fus barnehage (0...)</b> 80 barn	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Gregers barnehage</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Espira Gartnerløkka barnehage ...</b> 120 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

### Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

### Sport

🏟️ Refstad. Roseveien ballplass.	9 min 🚶
🏟️ Frydenberg skole	9 min 🚶
🏊 STERK treningssenter	5 min 🚶
🏊 EVO Løren	6 min 🚶

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



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

# Tilstandsrapport

## Innledning

---

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

## Forutsetninger

---

### Omfang

Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-04-1766) og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

### Begrensninger

Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstesting, støttemurer, skjulte installasjoner, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

### Gyldighet

Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

### Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

#### Arealer og rombetegnelser

Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.

Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

#### Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen ved søknadstidspunktet.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

## Mer om dette oppdraget

---

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1 / TG 1** gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3 / TG 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

*For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.*

### Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

200 000-500 000 kr

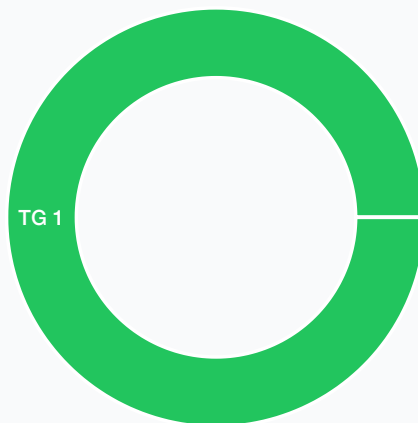
Over 500 000 kr

## Sammendrag

---

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



## Vurderinger

### Utvendig

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Nordvestvendt balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyde og åpninger er målt/kontrollert mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Rekkverk: Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,05 meter.

### Våtrom

#### Om rommet - Bad - 2. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

#### Overflater - Bad - 2. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på riss/sprekker, synlige fuktskader, spor etter skadedyr og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.

### Sanitærutstyr - Bad - 2. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Vurderingen forutsetter at sisternen er lekkasjesikret.

### Avtrekk - Bad - 2. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - Loft

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Innvendig

### Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett, lagt i desember 2025.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av typen jordfeilautomater.

Da det ifølge eier ikke foreligger el-tilsyn på anlegget innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Formålet er å avklare om en kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere anlegget. Kontrollen innebærer spørsmål til boligeier og visuelle observasjoner, og kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede har ikke fagkompetanse på elektrisk anlegg. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav og kompetansekrav. Kun fagfolk kvalifisert etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav kan utføre el-kontroll. Tilstandsgrad fastsettes ikke her, i henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget er fra byggeåret.
- b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
- c. om det har vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
- d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.
- e: foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på anlegget etter år 1999: Ja, fra byggeåret.

Videre undersøkes følgende forhold visuelt:

- a. Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, inkludert om plugg på eventuell varmtvannsbereder er brunsvidd.
- b. Om kabler er tilstrekkelig festet.
- c. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. **Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?** Ukjent. De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## Generell beskrivelse av boligen

### Konstruksjonsoppbygning

Fellesdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Flatt oppført betongdekke, teknet med takpapp.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Personheis.

### Oppvarmingssystem

- Boligen har radiatorene og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

### Innvendige overflater

- Gulv: Parkett, lagt i 2025.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter i stuen og soverom, og ca. 2,20 meter i bad, entré og omklingsrom.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

### Kjøkkeninnredning

Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

### Tilhørende arealer

- En ekstern bod i felles kjeller.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2018)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m <sup>2</sup>	-	5 m <sup>2</sup>	-
2. etasje	59 m <sup>2</sup>	-	-	59 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>

### Romfordeling

#### Kjeller:

BRA-e: Bod

#### 2. etasje:

BRA-i: Entré, Omkleddingsrom, Soverom 2, Soverom 1, Stue/kjøkken, Bad

### Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet, brannceller, forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet og håndverkstjenester

### Branncelleinndeling

Påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Nei

*Her vurderes kun åpenbare tegn til avvik basert synlige forhold. Branncelleinndeling og brannskillekonstruksjoner kan normalt ikke verifiseres visuelt, og fastsettelse krever normalt grundigere undersøkelser utført av fagspesialist.*

### Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

Påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Nei

### Utførte håndverkstjenester

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (ifølge selger):

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2025	Lagt nytt parkett i stue/kjøkken, entré og soverom.	Nei

*Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.*

### Utstyr for varsling og slukking av brann

Foreligger slukkeutstyr:

Ja

Er røykvarsler montert:

Ja

*Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har slukkeutstyr og brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. For mer informasjon om krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr, se Forskrift om brannforebygging - § 7.*

## Oppdragsinformasjon

---

### Eiendom

Adresse: **Lørenveien 62B, 0585 Oslo**

Matrikkel: **gnr. 124, bnr. 282, snr. 20**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Jørgen Aspenes Wilskow**

### Kunde

Navn: **Jørgen Aspenes Wilskow**

### Befaring

Dato: **12.12.2025**

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Sakkyndig)

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

### Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

### Rapportdato

Rapportdato: **26.12.2025**

## Om oss

---

### Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914

[www.snarebolig.no](http://www.snarebolig.no)



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Ansvarlig sakkyndig

---

**Daniel Snare**

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: [post@snarebolig.no](mailto:post@snarebolig.no)

### Medlemskap



# Tilstandsrapport

## Innledning

---

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

## Forutsetninger

---

### Omfang

Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-04-1766) og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

### Begrensninger

Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstesting, støttemurer, skjulte installasjoner, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

### Gyldighet

Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

### Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

#### Arealer og rombetegnelser

Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.

Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

#### Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen ved søknadstidspunktet.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

## Mer om dette oppdraget

---

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1 / TG 1** gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3 / TG 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

*For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.*

### Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

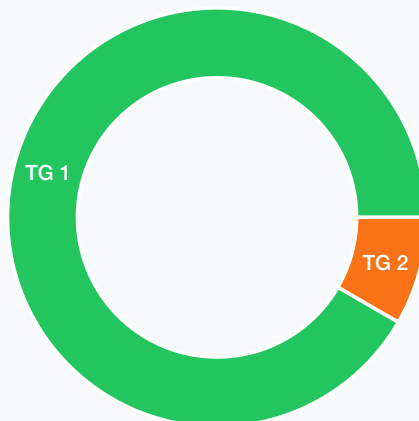
200 000-500 000 kr

Over 500 000 kr

## Sammendrag

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



### TG 2, TG 3 eller IU

**TG 2** Vesentlige avvik (1)

Vannledninger

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

## Vurderinger

### Utvendig

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Nordvestvendt balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyde og åpninger er målt/kontrollert mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Rekkverk: Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,05 meter.

### Våtrom

#### Om rommet - Bad - 2. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

#### Overflater - Bad - 2. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på riss/sprekker, synlige fuktskader, spor etter skadedyr og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.

### Sanitærutstyr - Bad - 2. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Vurderingen forutsetter at sisternen er lekkasjesikret.

### Avtrekk - Bad - 2. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2. etasje

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Innvendig

### Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett, lagt i desember 2025.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### Avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på koblinger i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. I dette tilfellet er det registrert rustdannelser i skapet og dråper på fordelerstokken i samme området. Dette kan tyde på en mindre utetthet i koblingen, som har dryppet over tid. En rørlegger bør kontaktes for å utbedre forholdet, da videre drypping kan gi økte rustdannelser.



Rustdannelser i skapet og drypping fra koblingspunktet over rustdannelser.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av typen jordfeilautomater.

Da det ifølge eier ikke foreligger el-tilsyn på anlegget innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Formålet er å avklare om en kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere anlegget. Kontrollen innebærer spørsmål til boligeier og visuelle observasjoner, og kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede har ikke fagkompetanse på elektrisk anlegg. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav og kompetansekrav. Kun fagfolk kvalifisert etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav kan utføre el-kontroll. Tilstandsgrad fastsettes ikke her, i henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget er fra byggeåret.
- b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
- c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
- d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.
- e: foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på anlegget etter år 1999: Ja, fra byggeåret.

Videre undersøkes følgende forhold visuelt:

- a. Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, inkludert om plugg på eventuell varmtvannsbereder er brunsvidd.
- b. Om kabler er tilstrekkelig festet.
- c. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. **Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?** Ukjent. De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## Generell beskrivelse av boligen

### Konstruksjonsoppbygning

Fellesdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Flatt oppført betongdekke, teknet med takpapp.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Personheis.

### Oppvarmingssystem

- Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

### Innvendige overflater

- Gulv: Parkett, lagt i 2025.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter i stuen og soverom, og ca. 2,20 meter i bad, entré og omkleddingsrom.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

### Kjøkkeninnredning

Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

### Tilhørende arealer

- En ekstern bod i felles kjeller.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>

P-ROM	S-ROM
<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### Forklaring av arealtyper

**BRA-i (Internt bruksareal):** Areal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

*Primær- og sekundærrom (P- og S-rom) er oppført i en overgangsperiode og er kun ment for sammenligning. Arealene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende. Fordelingen følger takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2015).*

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2018)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m <sup>2</sup>	-	5 m <sup>2</sup>	-
2. etasje	59 m <sup>2</sup>	-	-	59 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>

### Romfordeling

#### Kjeller:

BRA-e: Bod

#### 2. etasje:

BRA-i: Entré, Omkleddingsrom, Soverom 2, Soverom 1, Stue/kjøkken, Bad

### **Kommentar til arealberegning**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

# Lovlighet, brannceller, forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet og håndverkstjenester

## Branncelleinndeling

Påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Nei

*Her vurderes kun åpenbare tegn til avvik basert synlige forhold. Branncelleinndeling og brannskillekonstruksjoner kan normalt ikke verifiseres visuelt, og fastsettelse krever normalt grundigere undersøkelser utført av fagspesialist.*

## Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

Påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Nei

## Utførte håndverkstjenester

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (ifølge selger):

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2025	Lagt nytt parkett i stue/kjøkken, entré og soverom.	Nei

*Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.*

## Utstyr for varsling og slukking av brann

Foreligger slukkeutstyr:

Ja

Er røykvarsler montert:

Ja

*Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har slukkeutstyr og brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. For mer informasjon om krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr, se Forskrift om brannforebygging - § 7.*

## Oppdragsinformasjon

---

### Eiendom

Adresse: Lørenveien 62B, 0585 Oslo

Matrikkel: gnr. 124, bnr. 282, snr. 20

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Jørgen Aspenes Wilskow

### Kunde

Navn: Jørgen Aspenes Wilskow

### Befaring

Dato: 12.12.2025

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Sakkyndig)

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

### Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

### Rapportdato

Rapportdato: 12.12.2025

## Om oss

---

### Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914

[www.snarebolig.no](http://www.snarebolig.no)



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Ansvarlig sakkyndig

---

**Daniel Snare**

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533


E-post: [post@snarebolig.no](mailto:post@snarebolig.no)

### Medlemskap





## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg**

---

Wiskow, Jørgen Aspenes

9578-5997-4-4175652

2025-12-23 17:02:53

---



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  
23. des. 2025

Oppdragsnummer  
8-0417/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Lørenveien 62B, 0585 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Majorstuen
<b>Selgere</b> Jørgen Aspenes Wilskow	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 27. september 2018	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: OBOS/Sameie Forsikret i: Gjennom OBOS	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt utført noe arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe endringer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

---

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort radonmåling

---

## 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

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

**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

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

**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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

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 endringer 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: 8-0417/25**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

Wilskow, Jørgen Aspenes

Dato

2025-12-23

Identifikasjon

 **bankID** Wilskow, Jørgen Aspenes



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



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg**

---

Wiskow, Jørgen Aspenes

9578-5997-4-4175652

2025-11-05 19:33:31

---



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  
5. nov. 2025

Oppdragsnummer  
8-0417/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Lørenveien 62B, 0585 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Majorstuen
<b>Selgere</b> Jørgen Aspenes Wilschow	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 27. september 2018	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: OBOS/Sameie Forsikret i: Gjennom OBOS	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt utført noe arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe endringer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid

---

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort radonmåling

---

## 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

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

**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

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

**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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

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 uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 8-0417/25

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

Wilskow, Jørgen Aspenes

Dato

2025-11-05

Identifikasjon

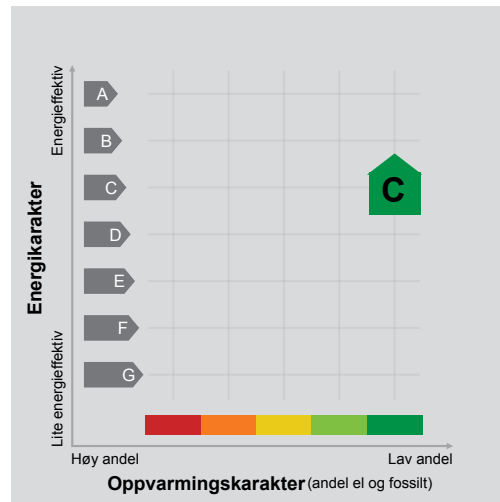
 **bankID** Wilskow, Jørgen Aspenes



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

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PÆREHAGEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300567074
Merkenummer	Energiattest-2025-222529
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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 innnetemperaturen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2018

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 59

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. 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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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
Lørenveien 62B	300567074	H0207	20	0	
Lørenveien 62B	300567074	H0307	31	0	
Lørenveien 62B	300567074	H0407	42	0	
Lørenveien 62B	300567074	H0507	53	0	
Lørenveien 62B	300567074	H0607	64	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	50 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	59 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	59 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	141 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	226,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	5.6.2020
--------------------	----------

Hensvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.014
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

**Energirådgiver**

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming	25,6 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	10,2 kWh/år
-------------------	-------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	10,3 kWh/år
--------	-------------

Pumper	1,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	105,8 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 659 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,86 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 283 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,86 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 659 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2 715 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	3 944 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	6 659 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %
--------------------------------------	--------

Majorstuen Eiendomsmegling AS  
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen  
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO  
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0417/25 .

Vår ref.: 0704-1-2009

Dato: 05.11.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Pærehagen Sameie  
Organisasjonsnr: 921117671  
Seksjonseier: Wilskow, Jørgen Aspenes  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 2009  
Adresse: Lørenveien 62 B, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 20  
Gnr. 124  
Bnr. 282

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 5960519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, 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.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmtvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk. Garasje følger leiligheten. Se vedtektene for oversikt. Megler må informere om navn på ny eier, kontaktinformasjon (e-post + mobil), leilighetsnummer og overtakelsesdato. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Ved salg/utleie av leilighet må styret informeres om ny beboer/leietaker Ved dyrehold må også dette meldes inn til styret M-Felleskost - Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 133,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	
Felleskostnader brøk	2 366,00	
TV/bredbånd	149,00	
Felleskostnader lik	468,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	541,-
Fradragsberettigede kostnader:	180,-
Annen formue:	21 629,-
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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Inge Brenno Gagnås, e-post: paerehagen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 704  
PÆREHAGEN SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i PÆREHAGEN SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Radison Red.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til sak fra seksjonseier: Utredning av løsning for håndtering av avrenning fra balkonger
8. Vedtektsendring - erstatning i forbindelse med økte kostnader for avfallshåndtering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PÆREHAGEN SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 220 000 kr. Dette beløpet mener Styret er rettferdig i forhold til arbeidsmengde og innsats gjort i 2024/2025, samt for å ha motivasjonen til å jobbe videre for sameiet og ivareta dets interesser fremover. Det vises til at honoraret har ikke blitt justert på fem år, og at styret i løpet av året som har gått har reforhandlet en rekke avtaler for sameiet som allerede har gitt sameiet større kostnadsbesparelser. Styret er videre i gang med å reforhandle ytterligere avtaler for sameiet med mål om flere kostnadsbesparelser og bedre avtalevilkår, som samtidig vil minke fremtidige vedlikeholdskostnader. Dette er

et ressurs- og tidkrevende arbeid, og styret mener det er viktig å sikre at sameiet har motiverte og engasjerte styremedlemmer for å ivareta verdiene til sameiet.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

---

Sak 7

### **Forslag til sak fra seksjonseier: Utredning av løsning for håndtering av avrenning fra balkonger**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Bakgrunn:**

Det er et vedvarende problem med at vann fra balkongene over renner ned og treffer balkongene under. Dette treffer rekkverk og fører til sprut på møbler og andre gjenstander, og gjør at balkongen blir lite brukbar ved regn, eller når naboer over søler. I noen tilfeller kan det også føre til skader eller misfarging på møbler og fasade.

Andre bygg i området er designet på en måte som effektivt ivaretar vannavrenning og hindrer at vann renner direkte ned på underliggende balkonger.

En avrenningsløsning vil også gjøre at man ikke må organisere faste tidspunkter for balkongvask.

#### **Styrets innstilling**

Styret vil bemerke at en eventuell gjennomføring av et slikt arbeid sannsynligvis vil bli kostbart; det må sannsynligvis etableres et nytt avrenningssystem som da vil kunne medføre økt vedlikehold, samt at det også vil kunne medføre en estetisk forringelse. Styret vil derfor i utgangspunktet ikke anbefale å bruke tid på undersøke dette.

#### **Forslag til vedtak**

Utrede mulige løsninger for å forhindre avrenning fra balkonger, inkludert, men ikke begrenset til, installasjon av takrenner eller annen effektiv avledning av vann.

---

Sak 8

### **Vedtektsendring - erstatning i forbindelse med økte kostnader for avfallshåndtering**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Bakgrunn:**

Pærehagen sameie og Gartnerkvartalet Utomhus har over flere år hatt større problemer med forsøpling av hhv. fellesareal og uteområder. Det har dreid seg om løpende hensetting av gjenstander og møbler, ølbokser, matrester og annet søppel i fellesarealene, samt hensetting av avfall og pappesker foran avfallstasjonene i uteområdene våre. Dette gir økte kostnader for sameiet, samt at hensatt matavfall også tiltrekker seg fugler og andre skadedyr.

Til tross for jevnlig påminnelser og klager på dette via Vibbo og sosiale kanaler, viser enkelte dessverre fortsatt manglende vilje til å etterleve gjeldende vedtekter og husordensregler.

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husordensavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husordningsavfall - plast i lilla pose, matavfall i grønn pose og øvrig husholdningsavfall i egen pose. Papp, kartonger og papir må deles opp i mindre biter og kastes i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen avfallsbeholder. Hageavfall, juletrær, store gjenstander, brennbart materiale og væske, samt byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainere. Det må heller ikke settes hensettes avfall i fellesarealene eller settes avfall utenfor egen inngangsdør over lengre tid.

#### Forslag:

Styret mener det er behov for å iverksette tiltak som kan bidra til å hindre videre forsøpling, og foreslår at det vedtektsfestes en mulighet for styret til å kreve erstatning fra beboere for utgifter i forbindelse med forsøpling.

Styret foreslår på bakgrunn av dette følgende vedtektsendring:

Nytt punkt "13 Avfallshåndtering"

I punkt "13-1" foreslås det følgende:

"Ved brudd på reglene om avfallshåndtering i vedtektene eller husordensreglene, herunder hensetting av avfall i fellesområder eller uteområder, skal beboer få en første skriftlig advarsel. Ved gjentatt forsøpling etter dette, vil sameiet kunne kreve erstatning fra seksjonseier for påførte kostnader i forbindelse med hensatt søppel."

#### Styrets innstilling

Styrets innstill er at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

#### Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Claudia Czownicka

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## Styrets årsrapport

Årsrapporten fra styret tar for seg perioden april 2024 og frem til mai 2025.

Det har i denne perioden vært avholdt ni fysiske styremøter, i tillegg til et konstituerende møte, et budsjettmøte samt et regnskapsmøte med forretningsfører.

Styret har i tillegg hatt løpende kontakt på digitale plattformer og på telefon. Dette har sørget for god kontroll og kontinuitet på alle saker som styret har jobbet med for sameiet.

### Styrets arbeid

#### *Kontakt med beboere*

Styret har behandlet en rekke større og mindre saker som har blitt meldt inn fra beboere. Disse har blant annet omfattet fakturahenvendelser, spørsmål om reklamasjoner, innmelding av skadesaker, klager på røyk- og matlukt, øvrige naboklager, spørsmål om dyrehold, spørsmål om endringer på plating mv., støy fra måker, problemer med manglende varmtvann og vanntrykk, problemer med ventilasjon og avtrekksvifte, vindus- og balkongvask, hensetting av avfall i fellesareal, problemer med lys i fellesareal, spørsmål i forbindelse med salg av seksjoner, nøkkelbestillinger og tilgang til Unloc, tilgang til fdv-perm, endring av ringeklokke med mer. Styret bemerker at klager og andre viktige henvendelser fra beboere blir tatt seriøst, og det har blitt iverksatt tiltak ved behov. I tillegg har styret fulgt opp spørsmål fra beboere til garasjestyret vedrørende lading og tilgang til garasjeport mv., samt sørget for viderefremidling av viktig informasjon fra garasjestyret til beboerne. Styret har også sørget for viderefremidling av informasjon fra Gartnerkvartalet Utomhus til beboerne.

#### *HMS-arbeid*

Styret har sørget for å utføre systematisk helse-, miljø, og sikkerhetsarbeid i sameiet. Dette har blant annet bestått i løpende kontroll av fellesareal, gjennomgang og oppdatering av risikoanalyse for sameiet. Det har også blitt gjort en rekke servicekontroller og utbedringer på flere områder, herunder ventilasjonsanlegget, heisene, brannvarslingssystemet og varmtvannsanlegget. Styret har også sørget for utbedring av mulig lekkasje på taket gjennom taktekker. Det har også blitt sendt ut felles informasjon til beboerne om seksjonseiernes HMS-ansvar, herunder kontroll av brannslukningsutstyr og eget elektrisk anlegg, sikre at bygningsarbeider utføres på forsvarlig og forskriftsmessig måte, sørge for at rømningsveier er åpne, og at det ikke skal oppbevares brannfarlig væske eller gass på loft eller kjeller.

#### *Verdiøkende arbeid*

Styret har tatt initiativ til flere initiativ som anses som verdiøkende for sameiet, herunder sørget for utskifting av også de utvendige lysarmaturene til LED, gjennomført full fasade- og vindusvask, lagt sikringsbeslag på begge ytterdører for å hindre innbrudd, sørget for utbedring av feil på brannsentral, sørget for kontroll og utbedring av feil på vanntrykk og varmtvann samt feil på radiatorer, kontroll og utbedring av defekte deler på ventilasjonsanlegget, kontroll og utbedring av feil på heisene, oppfølging av vaktmester- og renholdstjenester, oppfølging av plantevegg, oppfølging av fulgt opp skader og løse bygningsdeler etter bytte av lysarmaturer til LED, nye fugleskremser har blitt satt opp på taket og defekt nøkkelboks og sylindere har blitt utbedret.

#### *Kostnadsbesparelser*

Styret har videre tatt initiativ til en rekke saker selv som anses som kostnadsbesparende for sameiet. Disse inkluderer blant bytte av forsikringsavtale til IF, revidering av forretningsføreravtale, revidering av serviceavtale for heis. I tillegg har styret sørget for kreditering av en rekke feil i fakturaer. Styret har til sammen sørget for en total besparelse på om lag 90 000 kr for sameiet.

I tillegg har vi byttet leverandør for avregning av fjernvarme og varmtvann, hvor vi har fått inn vannmålere. Dette gjør at sameiet ikke lengre betaler for stipulert forbruk, men betaler for sitt faktiske vannforbruk. Dette gir en estimert årlig besparelse på ca. 100 000 kr.

#### *Samarbeid med garasjestyret*

Styret har gjennom året samarbeidet tett med garasjestyret for å sikre at felles anlegg blir ivaretatt på en god måte. Dette innebærer som å følge opp at service og vedlikehold blir gjennomført, at vask av garasjen gjøres, at beboere får tilgang til garasjeporten og at sykkelboden ser bra ut og ikke blir for full. Vårt felles anlegg er viktig for å sikre at blant annet ventilasjon og vanntilførsel fungerer. I vår ble det gjennomført en større service på felles vannanlegg, som har forbedret sameiets vannanlegg og ventilasjonsanlegg.

Styret har startet med månedlige samarbeidsmøter sammen med Solbærhagen (Hus 1), Morellhagen (Hus 3), Plommehagen (Hus 4) og Garasjesameiet. Formålene med møtene er å få bedre kvalitet på avtaler sameiene har behov for, spare penger, gjøre det enklere for alle styrene å ivareta oppgavene, øke samarbeidet mellom sameiene og arbeide for å fremforhandle avtaler som også kan gi rabatter for de enkelte beboerne, eksempelvis på rørleggertjenester og elektrikerarbeid.

#### *Samarbeid med Utomhusstyret*

Styret har også hatt løpende kontakt med styret i Gartnerkvartalet Utomhus med hensyn til oppfølging av renholdstjenester, gartner- og vaktmestertjenester, snøbrøyting, strøing og salting, samt oppfølging av ulovlig innkjøring på tunet. Styret har videre vært i dialog med Utomhusstyret vedrørende det nye vedtaket om å skjerpe inn ordensreglene for å innføre et forbud mot lufting av hunder på samtlige plener i Gartnerkvartalet. Styret mener Gartnerkvartalet fortsatt skal være et område hvor både mennesker og dyr skal kunne bruke våre fellesområder uten vesentlige begrensninger, og mener et totalforbud mot hundelufting på samtlige plener i gartnerkvartalet er et svært inngripende tiltak som går utover våre beboere som har hund. Vi viser til at den store gressplenen allerede i lengre tid i praksis har vært en "forbudssone" for hundelufting, og vi mener ytterligere avgrensede områder gjør at hundeeiere føler seg frastøtt i Gartnerkvartalet. Dette mener vi er svært uheldig og at det heller ikke er rettferdig for de som bor her. Styret har også vist til at det ikke finnes andre lufteområder i umiddelbar nærhet, og at hundeeiere i særlig hus 1 til 4 fortsatt ikke har tilgang til østlig side fra Gartnerkvartalet p.g.a. den pågående byggingen av aktivitetsparken. Våre beboere med hund er derfor nødt til å krysse Gartnerkvartalet for å komme seg til nordlig eller østlig side. Det er også viktig å huske på enkelte beboere kan ha et særlig behov for å lufte hunden sin i umiddelbar nærhet, f.eks. hvis hunden er syk, gammel, valp e.l., eller dersom hundeeieren selv har særskilte plager eller behov.

Styret har på bakgrunn av dette foreslått en sak for årsmøtet hvor vi ber om at forbudet mot hundelufting på samtlige plener trekkes tilbake, og slik at tidligere oppfordring om å «unngå at hunden gjør fra seg på den store gressplenen», jf. Gartnerkvartalets ordensregler § 5 nr. 3 om hundehold, forblir hovedregelen.

#### *Oppfølging av skade-/forsikringssaker*

- Forsikringssaken som gjaldt skader på dører og boder grunnet innbrudd våren 2023 er endelig blitt avsluttet. Entreprenøren forsikringsselskapet brukte påførte sameiet ytterligere skader i forbindelse med mangelfull utbedring, og som medførte at saken dro ut i tid. Styret hadde i lang tid utfordringer med å få ferdigstilt arbeidet på grunn av manglende oppfølging fra entreprenør, underleverandør og forsikringsselskap. Etter en lang og tidkrevende prosess ble skadene omsider utbedret og inngangspartiet gjenopprettet til opprinnelig stand. Styret forsøkte å få kompensasjon for unødige lang utbedringstid og sjenerende inngangsparti over lang tid i oppgang 62B, men fikk ikke gjennomslag for dette.

- Skadesaken som gjaldt skjevgkre og igangsettelse av skadedyrbekjempelse er avsluttet.

Skadedyrbekjempelse ble gjennomført gjennom PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS. Det ble lagt ut punkting med Advion åte med ca 1. pkt. pr m<sup>2</sup> boligareal langs veggene i alle rom i hele bygget. Åtet har opptil 4 års

virketid og skal ikke vaskes bort. Infoskriv ble lagt i alle postkasser og informasjon om dette ble sendt ut til alle seksjoner gjennom Vibbo. Skadesaken ble avsluttet etter denne første åtebehandlingen.

- Skadesaken som gjaldt fuktblærer i himling og utett takteking er også avsluttet. Det ble oppdaget fuktblærer i himling i en av leilighetene i øverste etasje i oppgang 62A. Styret rekvirerte Recover til å utføre en skadekontroll. Rapporten fra skadekontrollen tilsa at skaden mest sannsynlig skyldes utett tak som følge av feil fra utbygger. Saken ble meldt til forsikringsselskapet, men ble først avvist da de mente forholdet ikke var dekt av forsikringsvilårene. Etter flere runder med klager, ble saken likevel godkjent, men kun utbedring av følgeskadene. Styret meldt dette også som en reklamasjonssak til utbygger, men fikk også her avslag da skaden ble oppdaget etter den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Ettersom utbedringen av følgeskadene var å ansett å ligge under egenandelen, ble også denne delen til slutt avvist av forsikringsselskapet. Styret måtte derfor ta saken i egne hender, og tok kontakt med en taktekker som fikk tettet noen usikre punkter på taket. Styret har videre vært i dialog med den aktuelle seksjonseieren vedrørende utbedringen av følgeskadene. Saken er nå avsluttet.

- Skadesaken som gjaldt vannskade på gulv etter lekkasje fra kjøleskap er også avsluttet. Det var en del dialog med den aktuelle seksjonseieren og forsikringsselskapet vedrørende uenighet i størrelsen på kontantutbetalingen. Det ble til slutt enighet, og saken ble avsluttet.

- Styret har også meldt inn en ny skadesak som gjelder en drypplekkasje fra kobling på en radiator i en leilighet i 62A. Forsikringsselskapet har imidlertid nettopp avslått saken da reparasjonskostnadene ser ut til å være lavere enn den avtalte egenandelen, og det vil dermed ikke utbetales erstatning fra forsikringsselskapet. Styret er i dialog med forretningsfører vedrørende spørsmål om det er sameiet eller den aktuelle seksjonseieren som må bekoste utbedringene.

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Inge Brenno Gagnås	Lørenveien 62 A
Nestleder	Ingeborg Stray	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Claudia Czownicka	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Khadija Ochoutene	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Selma Batlak	Lørenveien 62 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [paerehagen@styrerrommet.no](mailto:paerehagen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](#).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Pærehagen Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner.

Pærehagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921117671, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 282

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

Pærehagen Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlige avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet som en konsekvens av fordeling av egenkapital fra fellesanlegg – Herunder Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie (Se vedlagte årsregnskap for 2023 bakerst i årsrapport).

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 445 940.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

Det er ikke beregnet noe til større vedlikeholdsarbeid i 2025.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Det er lagt til grunn en økning på kr 12 000 i budsjettert forsikringspremie.

### **Lån**

Pærehagen Sameie har ingen lån.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pærehagen Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pærehagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 15 av 20 Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**PÆREHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 674 308	2 704 094	2 674 000	2 798 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 674 308</b>	<b>2 704 164</b>	<b>2 674 000</b>	<b>2 798 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-29 610	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		-4 920	-4 920	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-9 125	-10 000	-10 400
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-120 705	-114 630	-122 000	-128 100
Konsulenthonorar	6	-7 819	-4 736	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-679 977	-315 420	-760 000	-430 600
Forsikringer		-138 070	-127 134	-140 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-717 169	-612 873	-720 000	-817 400
Kostnader sameie	13	-389 775	-1 025 021	-650 000	-400 000
Energi/fyring	9	-166 202	-217 017	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 524	-282 026	-140 000	-130 600
Andre driftskostnader	10	-150 655	-73 549	-119 000	-74 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 743 140</b>	<b>-3 026 061</b>	<b>-3 164 000</b>	<b>-2 646 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-68 832</b>	<b>-321 897</b>	<b>-490 000</b>	<b>151 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 709	31 433	0	0
Finanskostnader	12	-13 191	-20 495	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 517</b>	<b>10 938</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-42 315</b>	<b>-310 959</b>	<b>-490 000</b>	<b>151 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-42 315	-310 959		

**PÆREHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	124 949	56 132
Andre varige driftsmidler		2 460	7 380
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>127 409</b>	<b>63 512</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 998	826
Kundefordringer		7 600	-1
Forskuddsbetalte kostnader		45 751	133 543
Andre kortsiktige fordringer	14	6 398	0
Driftskonto OBOS-banken		638 013	958 934
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	500
Sparekonto OBOS-banken		977 730	943 625
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 685 490</b>	<b>2 037 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 812 899</b>	<b>2 100 939</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	1 573 349	1 615 664
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 573 349</b>	<b>1 615 664</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 783	28 038
Leverandørgjeld		55 548	86 502
Skyldige offentlige avgifter		0	1 910
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	181 830
Energiavregning	15	130 219	186 995
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>239 550</b>	<b>485 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 812 899</b>	<b>2 100 939</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	541 444	1 229 317

Oslo, 17.03.2025  
Styret i Pærehagen Sameie

Per Inge Brenno Gagnås /s/ Claudia Czownicka /s/

Ingeborg Stray /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 987 200
Felleskostnader	390 696
Kabel-TV	130 524
Felleskostnader	87 516
Garasjeleie	72 000
Felleskostnader	6 372
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 674 308</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 4 944, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 819
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 819</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 766
Drift/vedlikehold VVS	-10 174
Drift/vedlikehold elektro	-333 445
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 374
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 495
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-679 977</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-488 234
Renovasjonsavgift	-228 935
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-717 169</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 464
Fjernvarme	-73 737
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-166 202</b>

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

Lokalleie	-1 250
Plantevegg i oppganger	-34 796
Lyspærer og sikringer	-21 500
Renhold ved firmaer	-59 791
Andre fremmede tjenester	-22 886
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 944
Andre kontorkostnader	-195
Bank- og kortgebyr	-3 192
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-150 655</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 453
Andel renteinntekter Gartnerkvartalet Utomhussameie	386
Andel renteinntekter Lørenveien Garasjesameie	441
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>39 709</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-61
Andel renteinntekter Lørenveien Garasjesameie	-13 130
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 191</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4531/18904 deler i Lørenveien Garasjesameie og 4531/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andel EK er under " Andel egenkapital i fellesanlegg" og under "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg"

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert faktura fra Rørleggersentralen i 2025	6 398
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 398</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	0
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>0</b>

**KOSTNADER**

Overført	0
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>0</b>

Uoppgjorte avregninger (Techem Q3 og Q4) -130 219

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-130 219</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel bolig	-1 544 307	-1 604 968
Andel næring	-29 042	-10 696
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-1 573 349</b>	<b>-1 615 664</b>

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**LØRENVEIEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	981 612	981 612	982 000	1 051 000
Ladeinntekter EL-bil		244 136	154 083	0	150 000
Andre inntekter	3	992 987	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 218 736</b>	<b>1 135 695</b>	<b>982 000</b>	<b>1 201 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-21 150	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-150 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-42 040	-40 425	-42 500	-44 500
Konsulenthonorar	7	-15 813	-12 210	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-102 871	-115 969	-110 000	-180 000
Forsikringer		-105 910	-88 730	-98 000	-100 000
Energi/fyring	9	-528 505	-1 670 909	-250 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-230 534	-161 196	-210 000	-265 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 182 658</b>	<b>-2 268 802</b>	<b>-875 830</b>	<b>-1 155 830</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 036 077</b>	<b>-1 133 107</b>	<b>106 170</b>	<b>45 170</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 838	2 107	0	0
Finanskostnader	12	-54 782	-85 329	-80 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 944</b>	<b>-83 222</b>	<b>-80 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>983 133</b>	<b>-1 216 328</b>	<b>26 170</b>	<b>45 170</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		224 513	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-457 708		
Udekket tap		0	-758 620		
Reduksjon udekket tap		758 620	0		

**LØRENVEIEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		409	1 660
Kundefordringer		10 495	35
Forskuddsbetalte kostnader		59 118	53 341
Andre kortsiktige fordringer	13	104 934	0
Energiavregning	14	238 046	300 965
Driftskonto OBOS-banken		330 685	
Sparekonto OBOS-banken		1 077	100 753
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>744 764</b>	<b>456 754</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>744 765</b>	<b>456 754</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		224 513	0
Udekket tap		0	-758 620
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>224 513</b>	<b>-758 620</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		299	0
Leverandørgjeld		15 343	813 918
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 300 000)		0	372 703
Skyldige offentlige avgifter		0	3 553
Påløpte kostnader		504 610	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>520 252</b>	<b>1 215 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>744 765</b>	<b>456 754</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE**  
**ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 560 378	1 619 988	1 620 000	1 982 000
Innbetalinger		1 327 916	955 099	1 264 000	1 233 000
Andre inntekter	3	14 746	78 175	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 903 040</b>	<b>2 653 262</b>	<b>2 884 000</b>	<b>3 215 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-10 838	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-53 370	-51 220	-56 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-10 684	-8 900	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-608 670	-351 579	-541 700	-890 000
Forsikringer		-13 301	-12 458	-21 000	-23 000
Kostnader til fordeling		0	-1 117 206	0	0
Andre driftskostnader	9	-1 915 787	-578 618	-1 994 500	-2 049 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 781 617</b>	<b>-2 301 969</b>	<b>-2 802 350</b>	<b>-3 212 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>121 423</b>	<b>351 293</b>	<b>81 650</b>	<b>3 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 208	658	0	0
Finanskostnader		0	-355	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 208</b>	<b>303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>124 631</b>	<b>351 597</b>	<b>81 650</b>	<b>3 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124 631	351 597		

**GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE**  
**ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		110	355
Kundefordringer		40 072	78 385
Forskuddsbetalte kostnader		84 485	77 533
Driftskonto OBOS-banken		487 411	323 924
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>612 078</b>	<b>480 197</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 078</b>	<b>480 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		590 886	466 255
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>590 886</b>	<b>466 255</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 192	13 943
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 192</b>	<b>13 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>612 078</b>	<b>480 197</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 704 Selskapsnavn: PÆREHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for PÆREHAGEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 921117671

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Radison Red.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Den digitale frammøtelisten og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkomne eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Khadija Ichoutene foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 220 000 kr. Dette beløpet mener Styret er rettferdig i forhold til arbeidsmengde og innsats gjort i 2024/2025, samt for å ha motivasjonen til å jobbe videre for sameiet og ivareta dets interesser fremover. Det vises til at honoraret har ikke blitt justert på fem år, og at styret i løpet av året som har gått har reforhandlet en rekke avtaler for sameiet som allerede har gitt sameiet større kostnadsbesparelser. Styret er videre i gang med å reforhandle ytterligere avtaler for sameiet med mål om flere kostnadsbesparelser og bedre avtalevilkår, som samtidig vil minke fremtidige vedlikeholdskostnader. Dette er et ressurs- og tidkrevende arbeid, og styret mener det er viktig å sikre at sameiet har motiverte og engasjerte styremedlemmer for å ivareta verdiene til sameiet.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

✓ Vedtatt.

## 7. Forslag til sak fra seksjonseier: Utredning av løsning for håndtering av avrenning fra balkonger

### Bakgrunn:

Det er et vedvarende problem med at vann fra balkongene over renner ned og treffer balkongene under. Dette treffer rekkverk og fører til sprut på møbler og andre gjenstander, og gjør at balkongen blir lite brukbar ved regn, eller når naboer over søler. I noen tilfeller kan det også føre til skader eller misfarging på møbler og fasade.

Andre bygg i området er designet på en måte som effektivt ivaretar vannavrenning og hindrer at vann renner direkte ned på underliggende balkonger.

En avrenningsløsning vil også gjøre at man ikke må organisere faste tidspunkter for balkongvask.

### Styrets innstilling

Styret vil bemerke at en eventuell gjennomføring av et slikt arbeid sannsynligvis vil bli kostbart; det må sannsynligvis etableres et nytt avrenningssystem som da vil kunne medføre økt vedlikehold, samt at det også vil kunne medføre en estetisk forringelse. Styret vil derfor i utgangspunktet ikke anbefale å bruke tid på undersøke dette.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Vedtektsendring - erstatning i forbindelse med økte kostnader for avfallshåndtering

### Bakgrunn:

Pærehagen sameie og Gartnerkvartalet Utomhus har over flere år hatt større problemer med forsøpling av hhv. fellesareal og uteområder. Det har dreid seg om løpende hensetting av gjenstander og møbler, ølbokser, matrester og annet søppel i fellesarealene, samt hensetting av avfall og pappesker foran avfallstasjonene i uteområdene våre. Dette gir økte kostnader for sameiet, samt at hensatt matavfall også tiltrekker seg fugler og andre skadedyr.

Til tross for jevnlig påminnelser og klager på dette via Vibbo og sosiale kanaler, viser enkelte dessverre fortsatt manglende vilje til å etterleve gjeldende vedtekter og husordensregler.

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husordensavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husoldningsavfall - plast i lilla pose, matavfall i grønn pose og øvrig husholdningsavfall i egen pose. Papp, kartonger og papir må deles opp i mindre biter og kastes i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen avfallsbeholder. Hageavfall, juletrær, store gjenstander, brennbart materiale og væske, samt byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainere. Det må heller ikke settes hensettes avfall i fellesarealene eller settes avfall utenfor egen inngangsdør over lengre tid.

### Forslag:

Styret mener det er behov for å iverksette tiltak som kan bidra til å hindre videre forsøpling, og foreslår at det vedtektsfestes en mulighet for styret til å kreve erstatning fra beboere for utgifter i forbindelse med forsøpling.

Styret foreslår på bakgrunn av dette følgende vedtektsendring:

### Nytt punkt "13 Avfallshåndtering"

I punkt "13-1" foreslås det følgende:

"Ved brudd på reglene om avfallshåndtering i vedtektene eller husordensreglene, herunder hensetting av avfall i fellesområder eller uteområder, skal beboer få en første skriftlig advarsel. Ved gjentatt forsøpling etter dette, vil sameiet kunne kreve erstatning fra seksjonseier for påførte kostnader i forbindelse med hensatt søppel."

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

#### Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen vedtas



Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Claudia Czownicka

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Claudia Czownicka

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Selma Batlak

Khadija Ichoutene

Anette Killerud Ødegård

**Valgt ved akklamasjon**

Følgende stilte til valg:

Selma Batlak

Khadija Ichoutene

Anette Killerud Ødegård



## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Pærehagen Sameie

Organisasjonsnummer: 921117671

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. november kl. 10:00 til 24. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Claudia Stylo Czownicka er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Ine Egeberg Kollshaugen og Khadija Ichoutene er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Samtykke til kameraovervåking

**Bakgrunn:**

Sameiet har i det siste opplevd flere hendelser med hærverk, merker på inngangsdørene som tyder på innbrudd/forsøk på innbrudd, tyveri i boder, samt flere henvendelser fra bekymrede beboere om uvedkomne som har tatt seg inn i bygget og tatt i dørhåndtak. Styret har forsøkt å avhjelpe situasjonen ved å sende ut Vibbo-meldinger om å passe på å ikke slippe inn uvedkomne, gi beskjed dersom man ser noe ulovlig eller mistenkelig, samt informert om at hærverk ikke er lov. Til tross for dette, opplevde sameiet et stygt hærverk natt til 30. april på tre store overflater i oppgang 62 B, hvor det ble brukt spraymaling. På bakgrunn av dette, mener styret det er behov for ytterligere sikkerhetstiltak for å forebygge og oppklare hærverk og tyveri, og for å skape bedre trygghetsfølelse for beboerne våre.

**Forslag:**

Det foreslås å sette opp kameraovervåking i begge inngangspartiene (62A og 62B), og det bes om at årsmøtet samtykker til dette.

**Formål:**

Forebygge og oppklare hærverk og tyveri, samt bedre tryggheten for beboerne.

**Nødvendig og forholdsmessig:**

Kameraovervåking i inngangspartiene anses som et nødvendig og egnet virkemiddel for å oppnå formålet. Det vises i denne sammenheng til at sameiet allerede har blitt utsatt for flere tilfeller av hærverk, innbrudd, tyveri i boder, samt andre ulovlige og uønskede hendelser. Andre personvernvennlige tiltak har også vært forsøkt uten at dette har hatt virkning. Områder som kan komme til å vise private innganger, vinduer e.l. vil selvfølgelig sladdes/skraveres bort slik at disse ikke blir synlige.

**Hvordan opptakene vil brukes:**

Videomaterialet vil lagres i 7 dager og deretter vil det slettes automatisk. Det er kun styreleder i tillegg til ekstern databehandler som kommer til å få tilgang på videomaterialet, og all bruk vil loggføres. Styret vil bruke videomaterialet kun ved mistanke om straffbare hendelser.

Innstalleringen av kameraovervåking vil til orientering *ikke* medføre økning i felleskostnader da kostnadene ved dette vil dekkes av sameiets eksisterende midler.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at dette er et nødvendig, forholdsmessig og egnet tiltak for å oppnå formålet og at det bør samtykkes til kameraovervåkingen.

**Forslag til vedtak:**

Sameiet samtykker til kameraovervåking i begge inngangspartiene.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 5. Vedtektsendring - samtykke til kameraovervåking

**Bakgrunn:**

I forbindelse med sameiets samtykke til kameraovervåkingen, er det også behov for å endre vedtektene slik at det blir klart at inngangspartiene i sameiet kan overvåkes med kamera.

#### Forslag til vedtektsendring:

Nytt punkt "12 Kameraovervåking"

Ny "12-1":

"For å forebygge og oppklare hæververk og tyveri, samt bedre tryggheten for beboerne, kan inngangspartiene i sameiet kameraovervåkes. Opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styreleder og ekstern databehandler. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politimyndighetene."

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres slik at nytt punkt 12, 12-1 om kameraovervåking tilføres.

#### Forslag til vedtak:

Sameiet samtykker til den foreslåtte vedtektsendringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 6. Godkjenning av ekstraordinær kompensasjon ifb. forlikssak

#### Bakgrunn:

Sameiet ble denne våren kalt inn til rettsmeglingsmøte i Forliksrådet den 12. juni 2023. Saken gjaldt en tidligere seksjons manglende betaling av fjernvarme og varmtvann for deler av 2022. Kravet var på ca. kr 48 000,- (kr 55 000,- med saksomkostninger og renter).

Hammersborg inkasso - som tidligere førte inndrivingsprosessen i denne saken -kunne ikke lenger føre saken i Forliksrådet da kravet gikk over til å bli et såkalt "omtvistet" krav (dette fordi saksøkte motsatte seg kravet). Sameiet v/styret ble derfor nødt til å velge mellom å møte opp og føre saken selv i Forliksrådet eller hyre inn en ekstern prosessfullmektig (eksempelvis advokat) til å føre saken for oss.

Styret besluttet at styreleder skulle føre saken for sameiet i forliksrådet ettersom det var praktisk da hun både har juridisk bakgrunn og tidligere jobbet med inndrivings saker, og da kunne spare sameiet for større kostnader ved å ikke bruke advokat.

Rettsmeglingsmøter i Forliksrådet som er satt opp i arbeidstiden er å anse som en ekstraordinær oppgave som går utover styrets ordinære arbeid, og derfor noe som er naturlig å gi kompensasjon for. Styret ønsker med dette be om årsmøtets godkjenning av at styreleder tilkjennes en ekstraordinær kompensasjon for arbeidet med forlikssaken.

Forlikssaken endte til orientering med forlik, hvor saksøkte til slutt godtok å betale hovedkravet på ca. kr 48 000,-. Renter og saksomkostninger for forliksbegjæringen ble etter dette ikke krevd inn. Styret besluttet at dette var det mest hensiktsmessige å gjøre for å ikke dra saken videre ut i tid.

**Forslag:** Det bes om at styreleder tilkjennes en kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssaken.

Kompensasjonen har grunnlag i at det ble brukt mellom 12 og 13 timer totalt på saken, dette

inkluderte:

- 2 timer på innledende forberedelser, herunder innhenting av dokumentasjon, korrespondanse med forretningsfører osv.
- 5 timer på gjennomlesning av saksdokumenter og utarbeidelse av utkast til tilsvar/redegjørelse av saken.
- 5-6 timer på korrespondanse med klagemotpart, Hammersborg inkasso, Forliksråd, leverandør av fjernvarme (Techem) samt forretningsfører.

Det kan orienteres om at sakshistorikken var svært uoversiktlig da det har vært flere involverte parter i saken med hver sine korrespondanser med saksøkte, og at det ble fremmet en rekke innsigelser fra saksøkte som gjorde behandlingen krevende. Det ble bl.a. fremmet innsigelser til grunnlaget for avregningen, at saksøkte ikke var rette mottaker av kravet som følge av salg av seksjon, manglende svar på henvendelser (selv om styret ikke hadde mottatt disse), osv. Styreleder håndterte til orientering forlikssaken også over en lengre periode (da styret ble kjent med saken den 1. februar 2023 til den ble avsluttet den 18. juni 2023).

Kompensasjonen anses etter dette for rimelig hensett arbeidsmengden, varigheten på saken samt påkjenningen det medførte å håndtere en slik sak.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styreleder bør tilkjennes en kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssaken som gjaldt en tidligere seksjons manglende betaling av fjernvarme og varmtvann for deler av 2022.

#### Forslag til vedtak:

Styreleder tilkjennes en ekstraordinær kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssak.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

De som skal signere protokollen er:

Møteleder: Claudia Stylo Czownicka /s/

Protokollvitne 1: Ine Egeberg Kollshaugen /s/

Protokollvitne 2: Khadija Ichoutene /s/

# VEDTEKTER

for

**Pærehagen sameie, org. nr. 921 117 671**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret 24.04.2020.  
Endret 25.04.2023. Sist endret 07.mai 2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Pærehagen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.06.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 124, bnr. 282 i Oslo kommune.

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

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

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

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

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

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 280 sammen med Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie på gnr. 124 og bnr. 281 og Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 281, Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294, Solhatt boligsameie gnr. 124 bnr. 296 og Villvin boligsameie gnr. 124 bnr. 295. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal**

### **4-1 Organisering**

Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280. Det er i alt 40 parkeringsplasser som seksjonseiere i Pærehagen boligsameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

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

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

#### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) I garasjeanlegget er det et fulldynamisk ladeanlegg med god infrastruktur, og alle som måtte ønske det, kan få bestilt ladestasjon via garasjestyret

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

#### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

(2) De som disponerer parkeringsplass med ladestasjon blir fakturert av Lørenveien Garasjesameie for eget strømforbruk. Inntil garasjesameiet har fått melding om ny eier i forbindelse med salg av leiligheter med parkeringsplass, vil registrert eier bli fakturert for strømforbruket. Leies garasjeplassen ut, vil eier og ikke leietaker bli fakturert.

Lørenveien Garasjesameie har overlatt administrasjonen av sine fakturaer til ekstern driftsoperatør (IV-adviser).

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

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

#### **4-5 Bod**

Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for seksjonene. Eier må sørge for at boden til enhver tid er låst.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

#### **4-6 Fellesareal**

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25 6.ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2), jf. også pkt. 4.7 og 4.8 under.

#### **4-7 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene**

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

#### **4-8 Eksklusiv bruk av fellesareal for samleseksjon bolig**

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

#### **4-9 Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal kan videoovervåkes.**

Overvåkingskal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) Seksjonseier som påfører sameiet kostnader for unødig utrykning, blir viderefakturert for dette.

(14) Det er ikke tillatt å fjerne eller ta av deler av røykvarslerne som er koblet til det sentrale brannvarslingssystemet.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

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

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

## **12 Kameraovervåkning**

### **12-1 Kameraovervåkning**

For å forebygge og oppklare hærverk og tyveri, samt bedre tryggheten for beboerne, kan inngangspartiene i sameiet kameraovervåkes. Opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styreleder og ekstern databehandler. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politimyndighetene

## **13 Avfallshåndtering**

### **13-1 Avfallshåndtering**

Ved brudd på reglene om avfallshåndtering i vedtektene eller husordensreglene, herunder hensetting av avfall i fellesområder eller uteområder, skal beboer få en første skriftlig advarsel. Ved gjentatt forsøpling etter dette, vil sameiet kunne kreve erstatning fra seksjonseier for påførte kostnader i forbindelse med hensatt søppel.

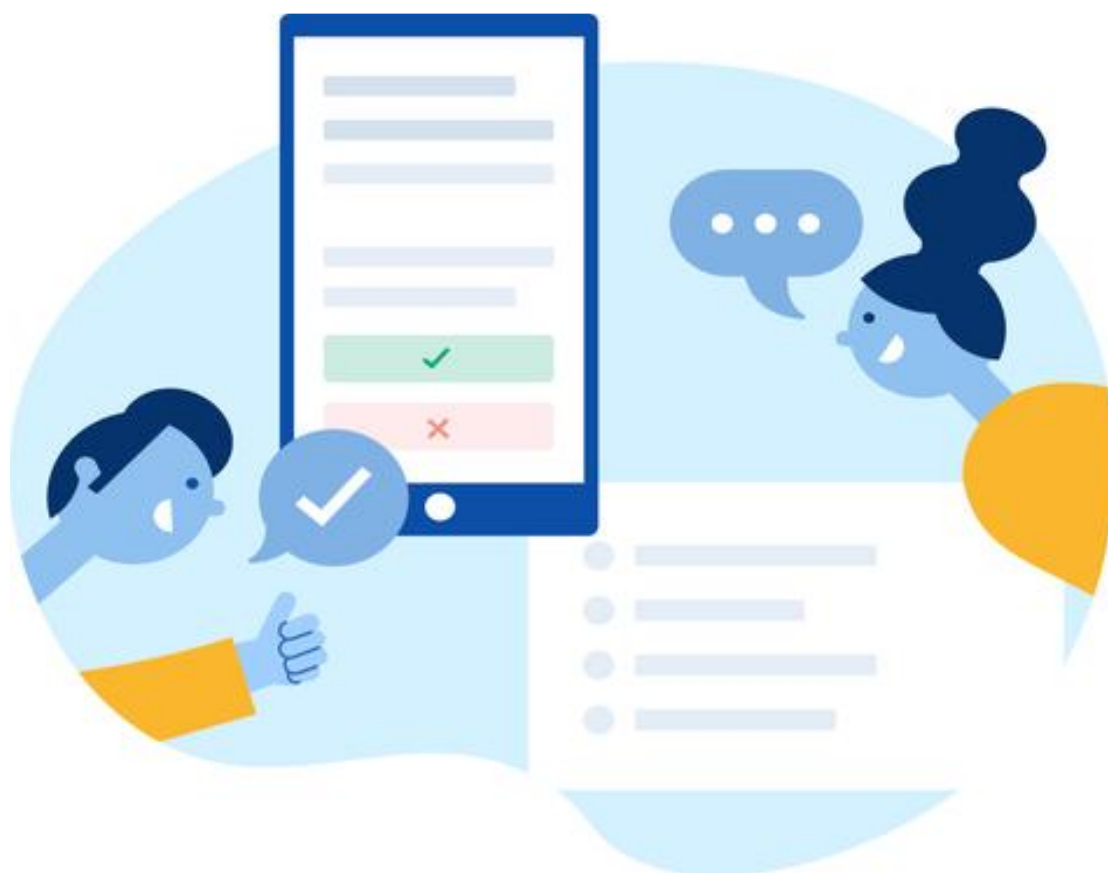
**VEDLEGG 1 PÆREHAGEN SAMEIE**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**

à jour pr: 12.03.2020

Seksjon	Leil.nr. OBOS	Leil.nr. prosjekt	H-nr.	P-plass	Bodnr.
1	1001	2111	H0101		143
2	1002	2112	H0102		74
3	1003	2114	H0103		71
4	1004	2117	H0101		96
5	1005	2115	H0102	66-EI (HC)	91
6	1006	2116	H0103		95
7	1007	2118	H0104		97
8	1008	2120	H0105		98
9	1009	2121	H0106		99
10	2002	2212	H0201	78-EI	89
11	2003	2213	H0202	76	90
12	2004	2214	H0203	79-EI	70
13	2001	2211	H0204	77-EI	88
14	2010	2219	H0201		104
15	2011	2217	H0202		102
16	2005	2215	H0203		100
17	2006	2216	H0204		101
18	2007	2218	H0205	80-EI	103
19	2008	2220	H0206		105
20	2009	2221	H0207	81-EI	106
21	3002	2312	H0301	42	80
22	3003	2313	H0302	86-EI	144
23	3004	2314	H0303	65	82
24	3001	2311	H0304	87-EI	79
25	3010	2319	H0301		111
26	3011	2317	H0302		109
27	3005	2315	H0303	73-EI	107
28	3006	2316	H0304		108
29	3007	2318	H03205	64	110
30	3008	2320	H0306		112
31	3009	2321	H0307	72-EI	113
32	4002	2412	H0401	68-EI	84
33	4003	2413	H0402	69-EI	85
34	4004	2414	H0403	70-EI	86
35	4001	2411	H0404	67-EI	83
36	4010	2419	H0401		118
37	4011	2417	H0402		116

38	4005	2415	H0403	71-EI	114
39	4006	2416	H0404		115
40	4007	2418	H0405	82-EI	117
41	4008	2420	H0406		119
42	4009	2421	H0407	83-EI	120
43	5002	2512	H0501	60-EI	92
44	5003	2513	H0502	61-EI	93
45	5004	2514	H0503	84-EI	94
46	5001	2511	H0504	88	87
47	5010	2519	H0501		125
48	5011	2517	H0502		123
49	5005	2515	H0503	49-EI	121
50	5006	2516	H0504		122
51	5007	2518	H0505	63	124
52	5008	2520	H0506		126
53	5009	2521	H0507	85-EI	127
54	6002	2612	H0601	58-EI	78
55	6003	2613	H0602	59-EI	77
56	6004	2614	H0603	62	76
57	6001	2611	H0604	48-EI (HC)	73
58	6010	2619	H0601		132
59	6011	2617	H0602		130
60	6005	2615	H0603	57-EI	128
61	6006	2616	H0604		129
62	6007	2618	H0605		131
63	6008	2620	H0606	74-EI	133
64	6009	2621	H0607	101	134
65	7001	2713	H0701	30-EI (HC)	75
66	7002	2714	H0702	35-EI (HC)	72
67	7008	2719	H0701		139
68	7009	2717	H0702		137
69	7003	2715	H0703	44-EI	135
70	7004	2716	H0704		136
71	7005	2718	H0705		138
72	7006	2720	H0706	100	140
73	7007	2721	H0707	50-EI	141
74	101	Næring	U01	Nei	



## Ekstraordinært årsmøte 2023

Pærehagen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. november - 24. november 2023

Selskapsnummer: 704



## Velkommen til årsmøte i Pærehagen Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. november kl. 10:00 og lukker 24. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/704>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Samtykke til kameraovervåking
5. Vedtektsendring - samtykke til kameraovervåking
6. Godkjenning av ekstraordinær kompensasjon ifb. forlikssak

Med vennlig hilsen,  
Styret i Pærehagen Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Claudia Stylo Czownicka er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ine Egeberg Kollshaugen og Khadija Ichoutene 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

## Samtykke til kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

**Bakgrunn:**

Sameiet har i det siste opplevd flere hendelser med hærverk, merker på inngangsdørene som tyder på innbrudd/forsøk på innbrudd, tyveri i boder, samt flere henvendelser fra bekymrede beboere om uvedkomne som har tatt seg inn i bygget og tatt i dørhåndtak. Styret har forsøkt å avhjelpe situasjonen ved å sende ut Vibbo-meldinger om å passe på å ikke slippe inn uvedkomne, gi beskjed dersom man ser noe ulovlig eller mistenkelig, samt informert om at hærverk ikke er lov. Til tross for dette, opplevde sameiet et stygt hærverk natt til 30. april på tre store overflater i oppgang 62 B, hvor det ble brukt spraymaling. På bakgrunn av dette, mener styret det er behov for ytterligere sikkerhetstiltak for å forebygge og oppklare hærverk og tyveri, og for å skape bedre trygghetsfølelse for beboerne våre.

**Forslag:**

Det foreslås å sette opp kameraovervåking i begge inngangspartiene (62A og 62B), og det bes om at årsmøtet samtykker til dette.

**Formål:**

Forebygge og oppklare hærverk og tyveri, samt bedre tryggheten for beboerne.

**Nødvendig og forholdsmessig:**

Kameraovervåking i inngangspartiene anses som et nødvendig og egnet virkemiddel for å oppnå formålet. Det vises i denne sammenheng til at sameiet allerede har blitt utsatt for flere tilfeller av hærverk, innbrudd, tyveri i boder, samt andre ulovlige og uønskede hendelser. Andre personvernvennlige tiltak har også vært forsøkt uten at dette har hatt virkning. Områder som kan komme til å vise private innganger, vinduer e.l. vil selvfølgelig sladdes/skraveres bort slik at disse ikke blir synlige.

**Hvordan opptakene vil brukes:**

Videomaterialet vil lagres i 7 dager og deretter vil det slettes automatisk. Det er kun styreleder i tillegg til ekstern databehandler som kommer til å få tilgang på videomaterialet, og all bruk vil loggføres. Styret vil bruke videomaterialet kun ved mistanke om straffbare hendelser.

Innstalleringen av kameraovervåking vil til orientering *ikke* medføre økning i felleskostnader da kostnadene ved dette vil dekkes av sameiets eksisterende midler.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at dette er et nødvendig, forholdsmessig og egnet tiltak for å oppnå formålet og at det bør samtykkes til kameraovervåkingen.

**Forslag til vedtak**

Sameiet samtykker til kameraovervåking i begge inngangspartiene.

---

Sak 5

**Vedtektsendring - samtykke til kameraovervåking****Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**Bakgrunn:**

I forbindelse med sameiets samtykke til kameraovervåkingen, er det også behov for å endre vedtektene slik at det blir klart at inngangspartiene i sameiet kan overvåkes med kamera.

**Forslag til vedtektsendring:**

Nytt punkt "12 Kameraovervåking"

Ny "12-1":

"For å forebygge og oppklare hærverk og tyveri, samt bedre tryggheten for beboerne, kan inngangspartiene i sameiet kameraovervåkes. Opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styreleder og ekstern databehandler. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politimyndighetene."

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at vedtektene endres slik at nytt punkt 12, 12-1 om kameraovervåking tilføres.

**Forslag til vedtak**

Sameiet samtykker til den foreslåtte vedtektsendringen.

---

Sak 6

**Godkjenning av ekstraordinær kompensasjon ifb. forlikssak****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:**

Sameiet ble denne våren kalt inn til rettsmeglingsmøte i Forliksrådet den 12. juni 2023. Saken gjaldt en tidligere seksjons manglende betaling av fjernvarme og varmtvann for deler av 2022. Kravet var på ca. kr 48 000,- (kr 55 000,- med saksomkostninger og renter).

Hammersborg inkasso - som tidligere førte inndrivingsprosessen i denne saken -kunne ikke lenger føre saken i Forliksrådet da kravet gikk over til å bli et såkalt "omtvistet" krav (dette fordi saksøkte motsatte seg kravet). Sameiet v/styret ble derfor nødt til å velge mellom å møte opp og føre saken selv i Forliksrådet eller hyre inn en ekstern prosessfullmektig (eksempelvis advokat) til å føre saken for oss.

Styret besluttet at styreleder skulle føre saken for sameiet i forliksrådet ettersom det var praktisk da hun både har juridisk bakgrunn og tidligere jobbet med inndrivings saker, og da kunne spare sameiet for større kostnader ved å ikke bruke advokat.

Rettsmeglingsmøter i Forliksrådet som er satt opp i arbeidstiden er å anse som en ekstraordinær oppgave som går utover styrets ordinære arbeid, og derfor noe som er naturlig å gi kompensasjon for. Styret ønsker med dette be om årsmøtets godkjenning av at styreleder tilkjennes en ekstraordinær kompensasjon for arbeidet med forlikssaken.

Forlikssaken endte til orientering med forlik, hvor saksøkte til slutt godtok å betale hovedkravet på ca. kr 48 000,-. Renter og saksomkostninger for forliksbegjæringen ble etter dette ikke krevd inn. Styret besluttet at dette var det mest hensiktsmessige å gjøre for å ikke dra saken videre ut i tid.

**Forslag:** Det bes om at styreleder tilkjennes en kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssaken.

Kompensasjonen har grunnlag i at det ble brukt mellom 12 og 13 timer totalt på saken, dette inkluderte:

- 2 timer på innledende forberedelser, herunder innhenting av dokumentasjon, korrespondanse med forretningsfører osv.
- 5 timer på gjennomlesning av saksdokumenter og utarbeidelse av utkast til tilsvar/redegjørelse av saken.
- 5-6 timer på korrespondanse med klagemotpart, Hammersborg inkasso, Forliksråd, leverandør av fjernvarme (Techem) samt forretningsfører.

Det kan orienteres om at sakshistorikken var svært uoversiktlig da det har vært flere involverte parter i saken med hver sine korrespondanser med saksøkte, og at det ble fremmet en rekke innsigelser fra saksøkte som gjorde behandlingen krevende. Det ble bl.a. fremmet innsigelser til grunnlaget for avregningen, at saksøkte ikke var rette mottaker av kravet som følge av salg av seksjon, manglende svar på henvendelser (selv om styret ikke hadde mottatt disse), osv. Styreleder håndterte til orientering forlikssaken også over en lengre periode (da styret ble kjent med saken den 1. februar 2023 til den ble avsluttet den 18. juni 2023).

Kompensasjonen anses etter dette for rimelig hensett arbeidsmengden, varigheten på saken samt påkjenningen det medførte å håndtere en slik sak.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at styreleder bør tilkjennes en kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssaken som gjaldt en tidligere seksjons manglende betaling av fjernvarme og varmtvann for deler av 2022.

#### **Forslag til vedtak**

Styreleder tilkjennes en ekstraordinær kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssak.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 21.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.11.23

Selskapsnummer: 704 Selskapsnavn: Pærehagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Claudia Stylo Czownicka er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ine Egeberg Kollshaugen og Khadija Ichoutene er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

7 av 9

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

**Sak 4 Samtykke til kameraovervåking**

Sameiet samtykker til kameraovervåking i begge inngangspartiene.

For

Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - samtykke til kameraovervåking**

Sameiet samtykker til den foreslåtte vedtektsendringen.

For

Mot

**Sak 6 Godkjenning av ekstraordinær kompensasjon ifb. forlikssak**

Styreleder tilkjennes en ekstraordinær kompensasjon på kr 10 000,- for arbeidet med forlikssak.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Søknad om seksjonering


<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	<i>KIM LIEN UNG/48069548</i>


<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Håvard Bakken, Advokatene i OBOS		havard.bakken@obos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	95872807

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	282	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
940 531 721	Lørenvangen Utvikling AS	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	Se vedlagt liste			13				25					37				49
2				14				26					38				50
3				15				27					39				51
4				16				28					40				52
5				17				29					41				53
6				18				30					42				54
7				19				31					43				55
8				20				32					44				56
9				21				33					45				57
10				22				34					46				58
11				23				35					47				59
12				24				36					48				60
Sum tellere:				Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.2018	

4. Spknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:						Nevner:									
Dato		Innsenderens underskrift													
11.01.2018															

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunnlendoms, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
11.01.2018

Innsenderens underskrift

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

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**


Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.01.2018	<i>Ellen Thuestad Løkås</i>	ELLEN THUESTAD LØKÅS For Lørenvangen Utvikling AS iht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	124	282	
Dato	Underskrift	Stempel		
9.5.18	<i>[Signature]</i>			

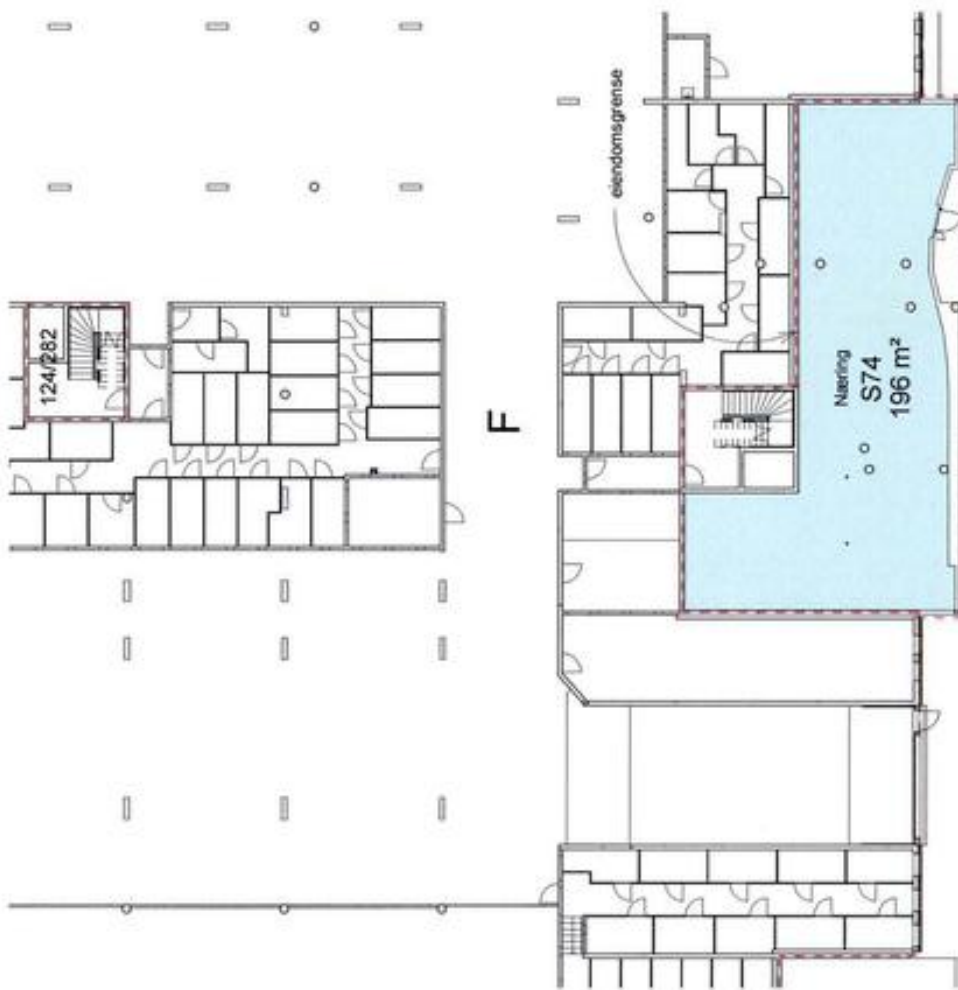
Dato	Innsenderens underskrift
11.01.2018	<i>[Signature]</i>

Fordelingsliste, punkt 4 i begjæring om seksjonering, gnr 124 bnr 282 i Oslo

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
74	N	196	
1	B	60	
2	B	46	B
3	B	63	
4	B	69	
5	B	74	
6	B	45	B
7	B	45	B
8	B	43	
9	B	59	
10	B	81	
11	B	81	
12	B	62	
13	B	84	
14	B	40	
15	B	40	
16	B	74	
17	B	45	B
18	B	45	B
19	B	43	
20	B	59	
21	B	81	
22	B	81	
23	B	62	
24	B	84	
25	B	40	
26	B	40	
27	B	74	
28	B	45	B
29	B	45	B
30	B	43	
31	B	59	
32	B	81	
33	B	81	
34	B	62	
35	B	84	
36	B	40	
37	B	40	
38	B	74	
39	B	45	B
40	B	45	B
41	B	43	
42	B	59	
43	B	81	
44	B	81	
45	B	62	
46	B	84	

Fordelingsliste, punkt 4 i begjæring om seksjonering, gnr 124 bnr 282 i Oslo

47	B	40	
48	B	40	
49	B	74	
50	B	45	B
51	B	45	B
52	B	43	
53	B	59	
54	B	81	
55	B	81	
56	B	62	
57	B	84	
58	B	40	
59	B	40	
60	B	74	
61	B	45	B
62	B	45	B
63	B	43	
64	B	59	
65	B	115	
66	B	100	
67	B	40	
68	B	40	
69	B	74	
70	B	45	B
71	B	45	B
72	B	43	
73	B	59	
Sum tellere= nevner		4531	



gnr./bnr. 124/282  
Gartnerkvartalet  
Lørenveien 60

Vedlegg seksjonering  
Næring Hus 2  
1:300

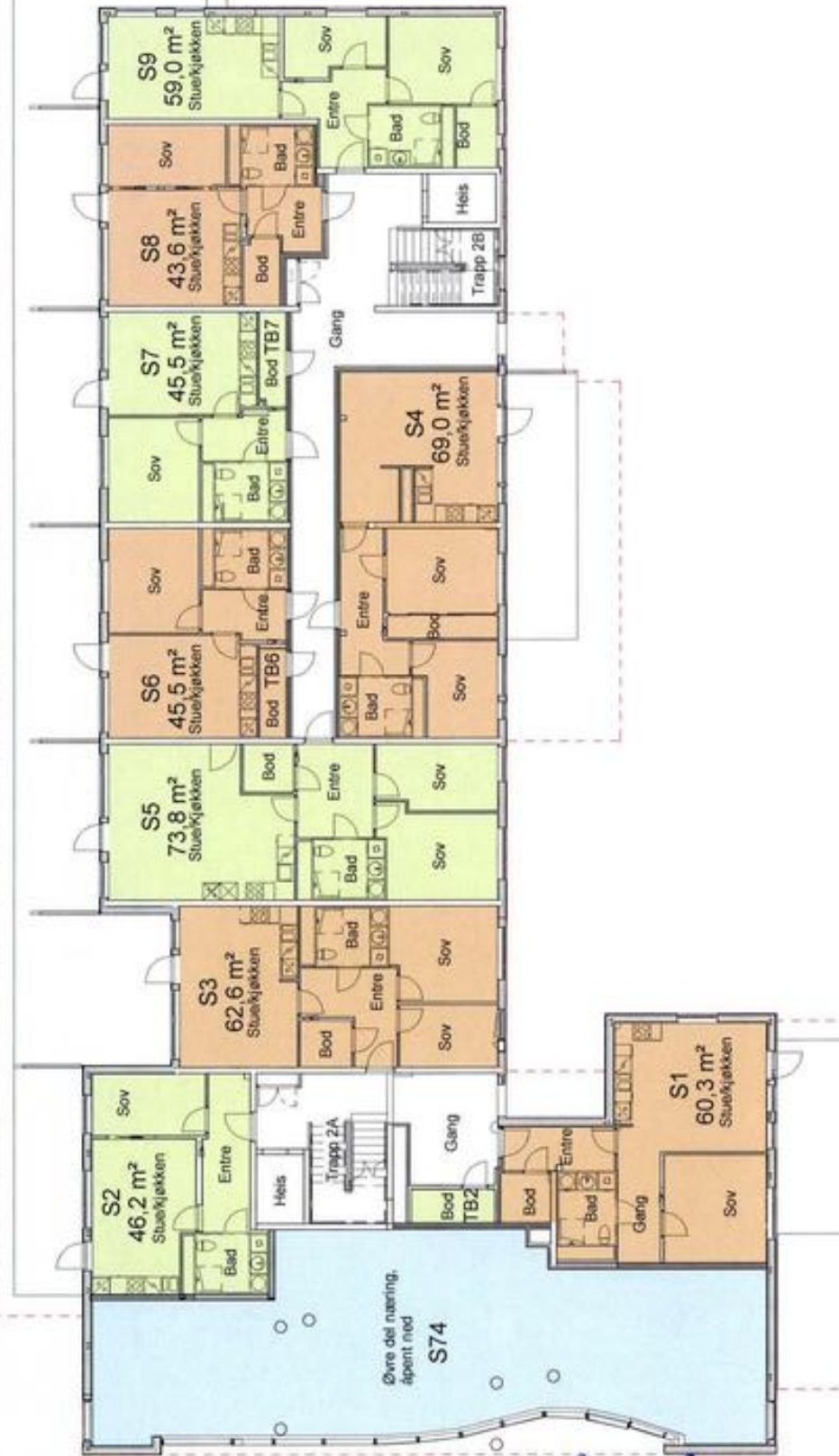
Dato: 11.05.18

post@lillestrøm.no · TLF +47 2389 2010 · FORRETNING 069 877 308

LILLESTRØM ARKITEKTER AS · TORVDATA 6 · 2000 LILLESTRØM

124/75 annen eiendom

eiendomsgrense



VEDLEGG 3 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/282

Gartnerkvaralet, Hus 2

Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 1

1:200

Dato: 02.05.18

prosjektansvarlig

Tlf: +47 6399 2610

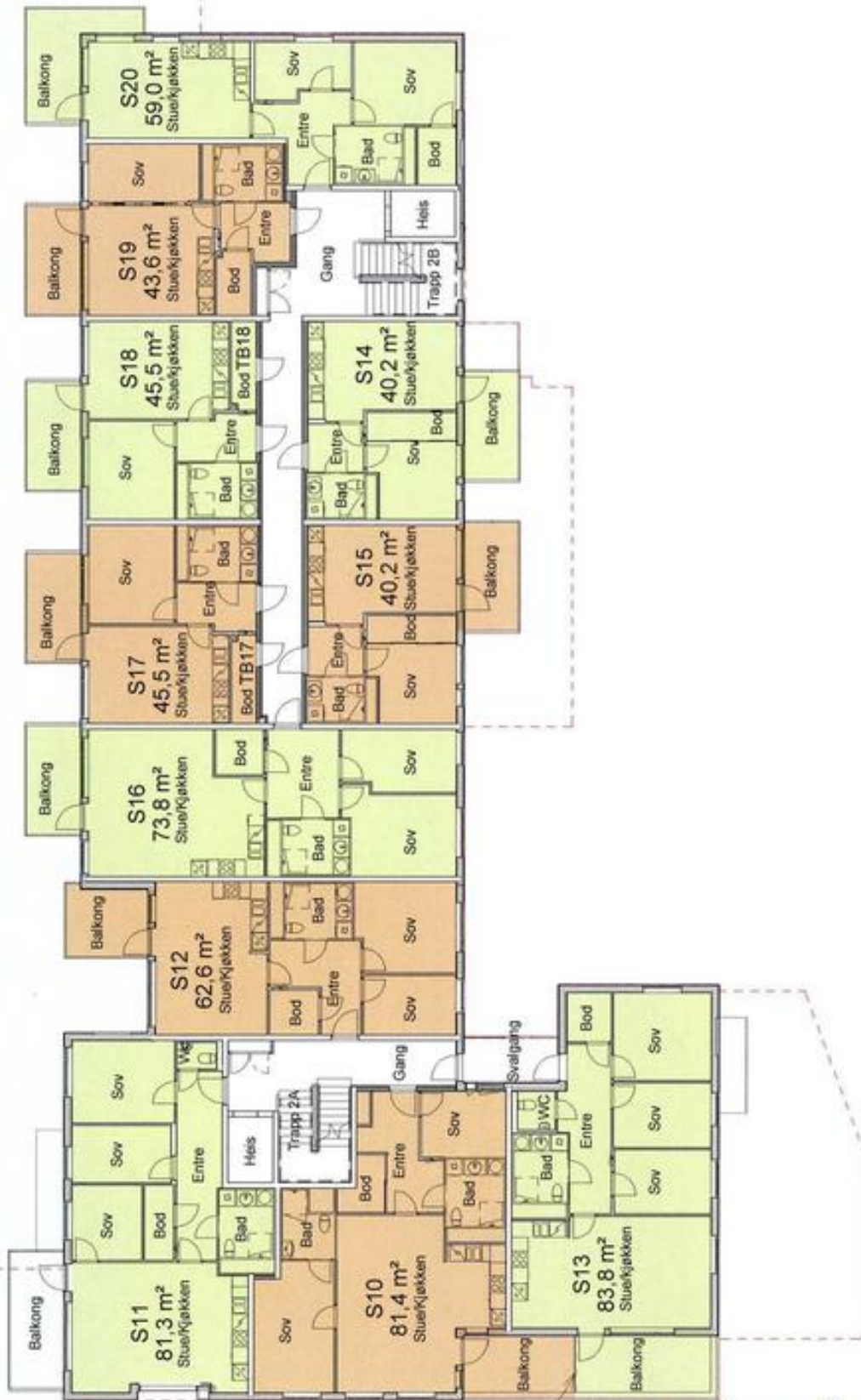
KORREKTUR: 668 877 336



ARKITEKTER

124/75 annen eiendom

eiendomsgrense



høy skillevegg

VEDLEGG 4 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

909/bnr. 124/282

Gartnerkvaralet, Hus 2  
Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 2  
1:200

Dato: 02.05.18

plan@lillestrem.no

Tlf: +47 6999 3610

FORRETNINGSKONTOR: 968 877 306

3000 LILLESTREM

TORVDATA 6

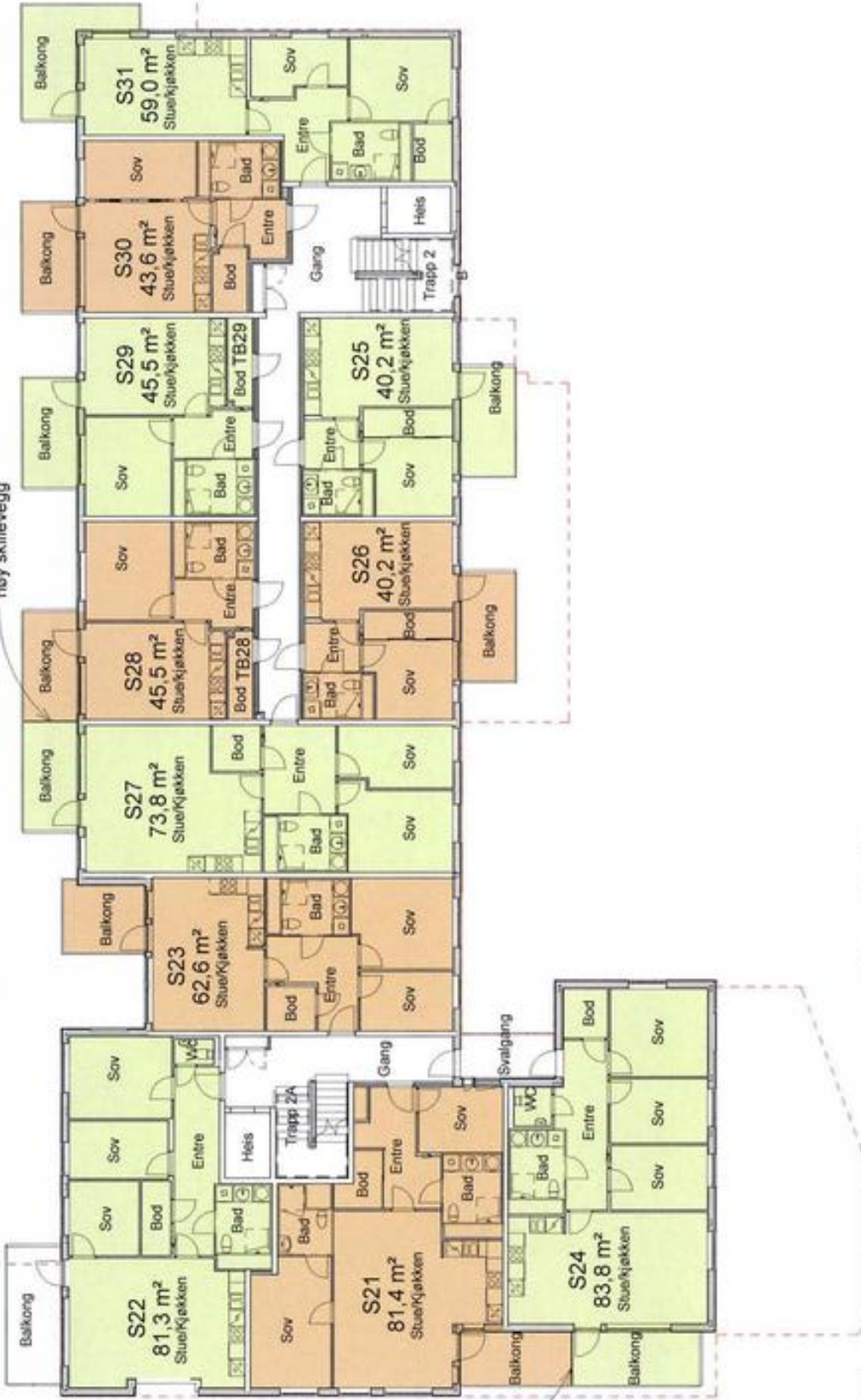
LILLESTREM ARKITEKTER AS



124/75 annen eiendom

eiendomsgrense

høy skillevegg



høy skillevegg

VEDLEGG 5 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/282

Gartnerkvarialet, Hus 2

Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 3

1:200

Dato: 02.05.18

prosjektarkitekt

Tlf: +47 6399 2610

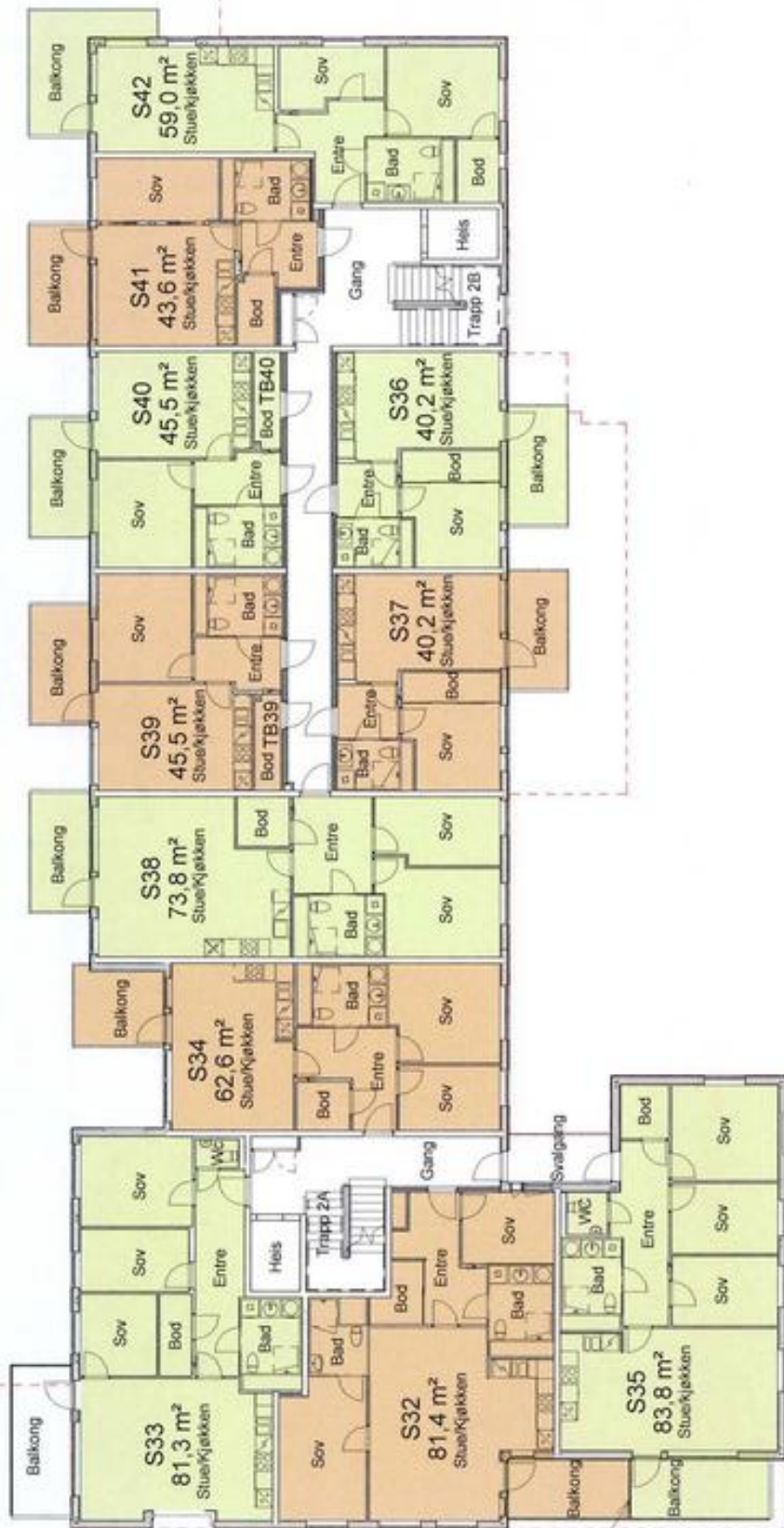
FORRETNINGS



ARKITEKTER

124/75 annen eiendom

eiendomsgrense



høy skillevegg

VEDLEGG 6 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnf/br. 124/282

Gartnerkvaralet, Hus 2  
Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 4  
1:200

Dato: 02.05.18

post@lillestrøm.no

Tlf: +47 6999 2010

FORSETTER: 965 877 506

3000 LILLESTRØM

TORVDATA 6

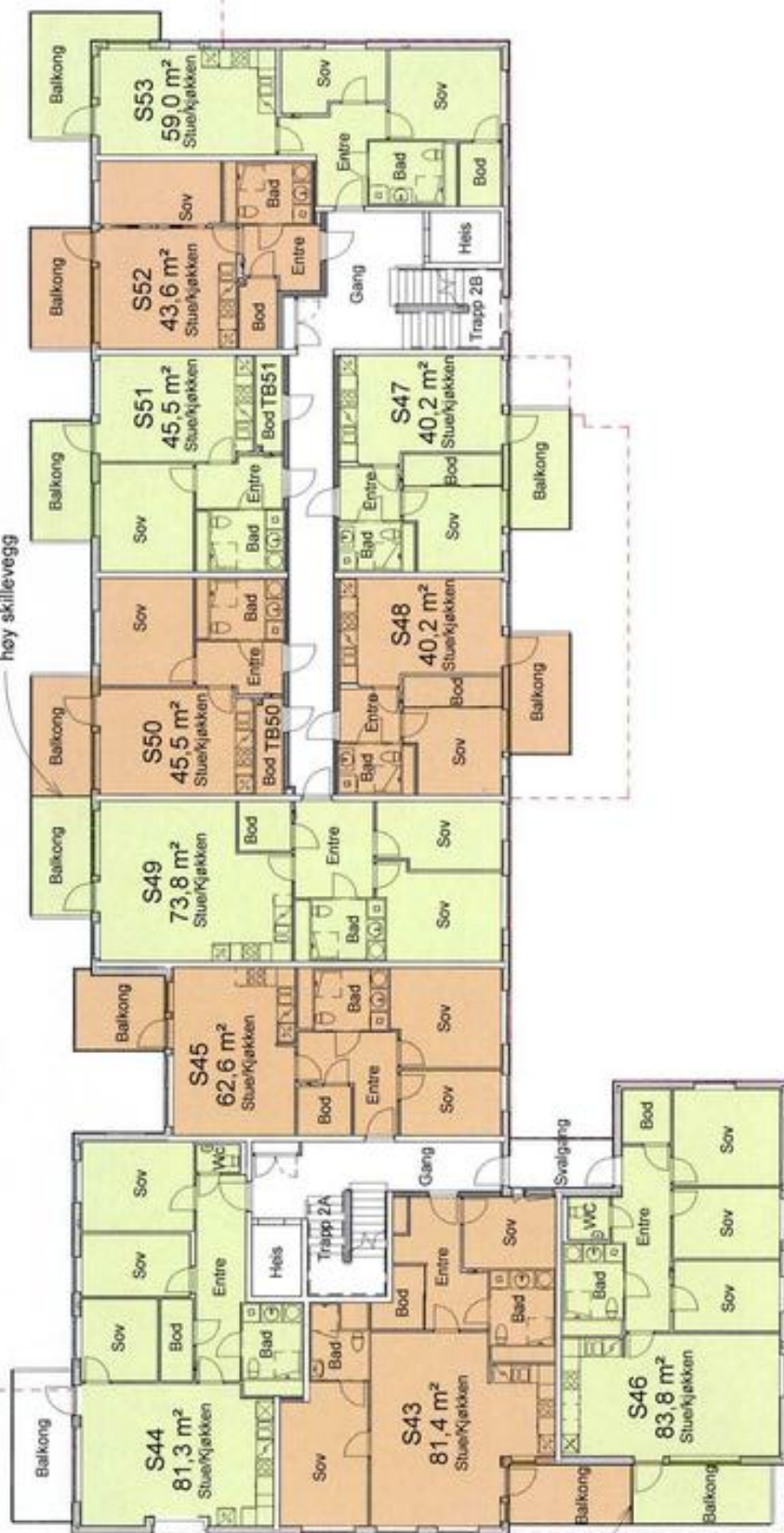
LILLESTRØM ARKITEKTER AS



124/75 annen eiendom

eiendomsgrense

høy skillevegg



høy skillevegg

VEDLEGG 7 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/282

Gartnerkvartalet, Hus 2

Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 5

1:200

Dato: 02.05.18

post@lillestrem.no

Tlf +47 6399 3010

FORETAKSRÅD 068 877 506

2000 LILLESTRØM

TORVDATA 6

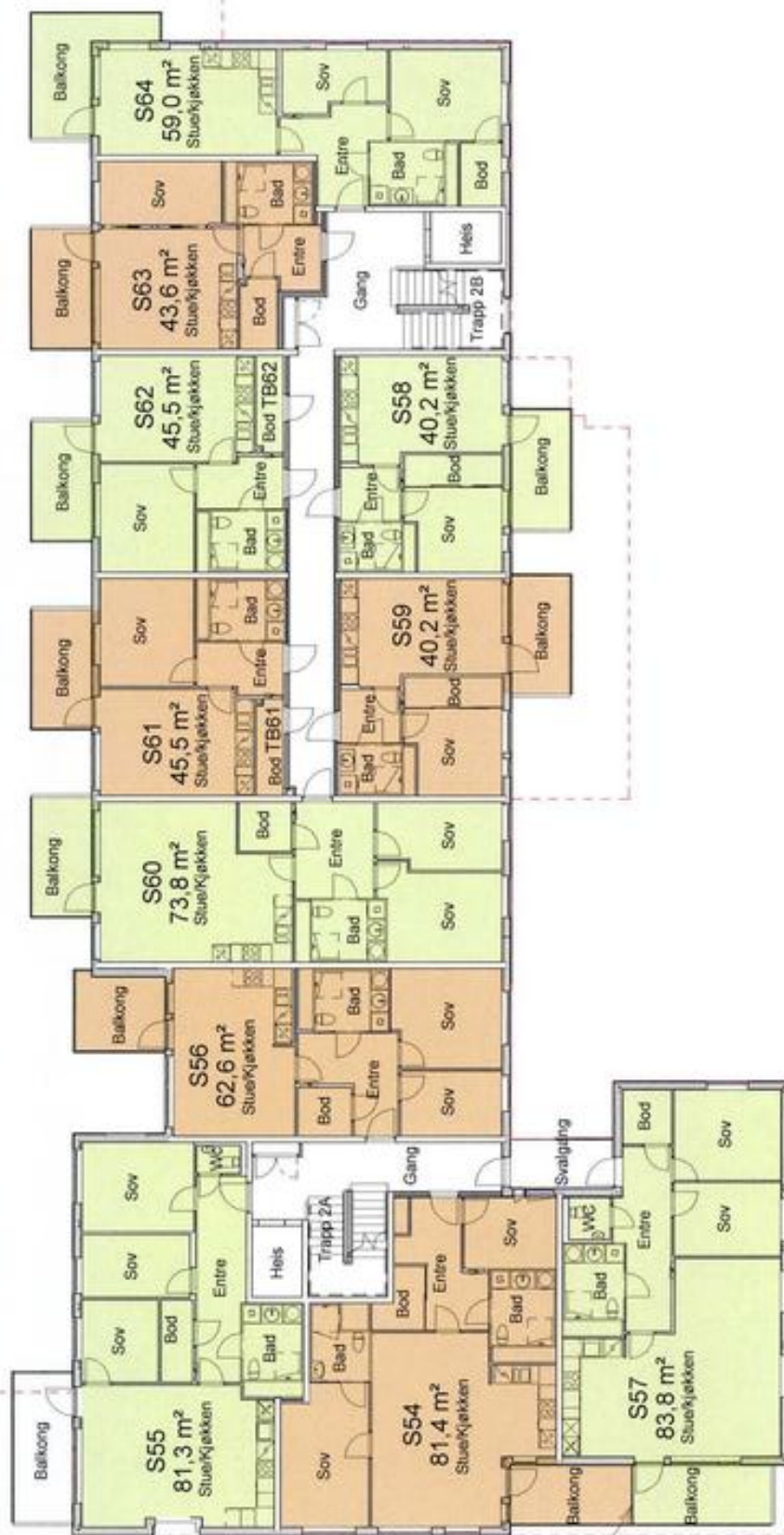
LILLESTRØM ARKITEKTER AS



ARKITEKTER

124/75 annen eiendom

eiendomsgrænse



høy skillevegg

VEDLEGG 8 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/282

Gartnerkvaralet, Hus 2

Lørenveien 62 A-B

Vedlegg seksjonering

Plan 6

1:200

Dato: 02.05.18

arkitekt.no

Tlf: +47 6399 2616

PROJEKTAUTOR: 968 877 306

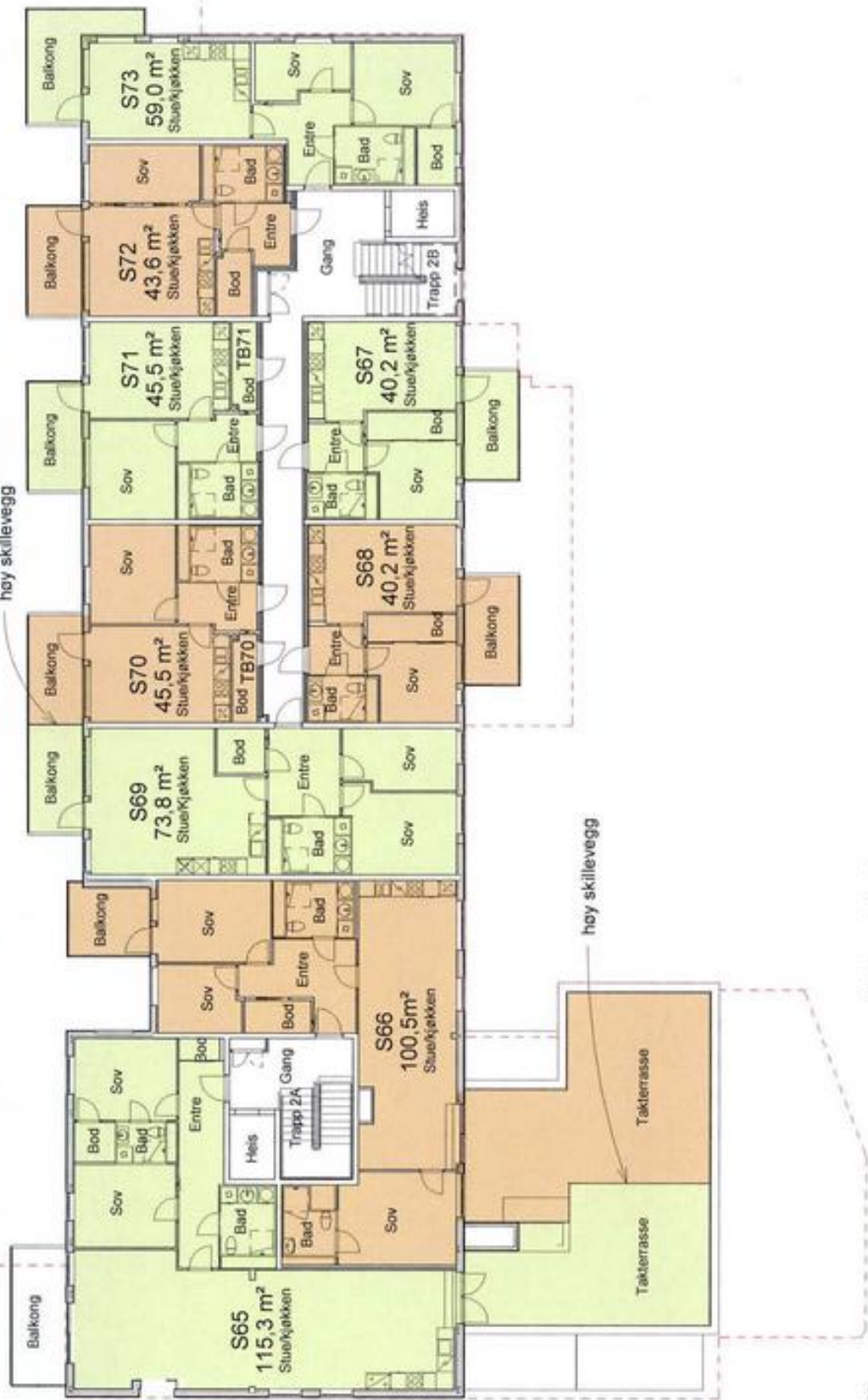


ARKITEKTER

124/75 annen eiendom

eiendomsgrense

høy skillevegg



VEDLEGG 9 AV 9  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/282

Gartnerkvartalet, Hus 2

Lørenveien 62 A-B

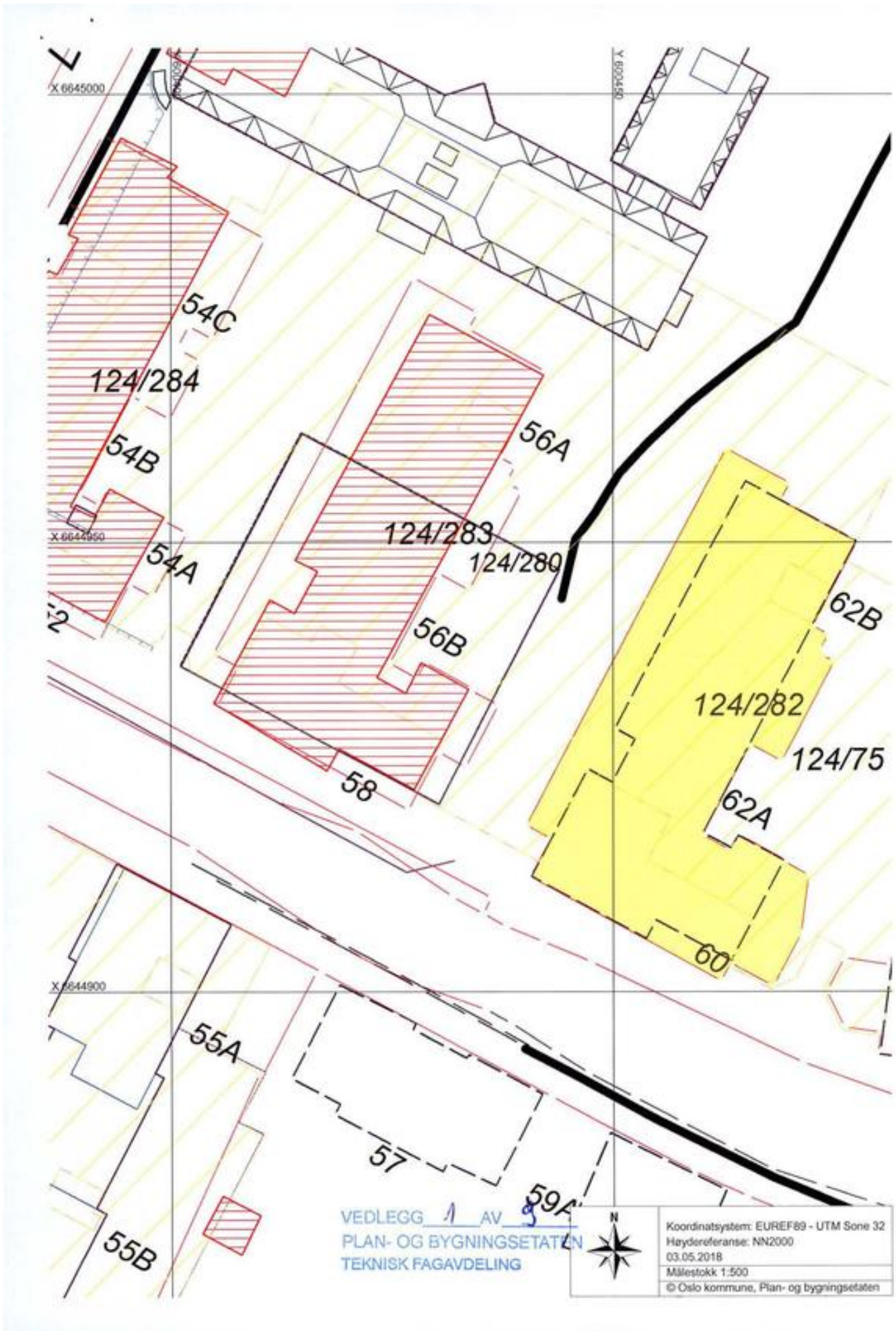
Vedlegg seksjonering

Plan 7  
1:200

Dato: 02.05.18

prosjektarkitekt AS · TORVDATA 6 · 2000 LILLESTRØM · TLF +47 6990 3610 · FORRETNINGSKONTOR 908 877 306







## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningssetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste [www.byggesak.com](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



## S-4732

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

**Vedtaksdato:** 05.06.2013

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200901755](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## OSLO KOMMUNE

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

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Bebyggelse og anlegg
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- boligbebyggelse
  - bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
  - gang-/ sykkelveg

## § 3 Område for bebyggelse og anlegg

## 3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 m<sup>2</sup> BRA, fordelt slik:

- Felt BB1 maksimum 18 600 m<sup>2</sup>
- Felt BB2 maksimum 24 900 m<sup>2</sup> bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m<sup>2</sup> forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

## 3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.

Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.

Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m<sup>2</sup> pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.

Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1. etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

## 3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.

Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

## 3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.

## 3.5 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 – 50 m<sup>2</sup>
- Minimum 30 % på 50 – 75 m<sup>2</sup>
- Minimum 50 % på over 80 m<sup>2</sup>

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalganger mot gate tillates ikke.

## 3.6 Utearealer

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

### 3.7 Atkomst og parkering

Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.

Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

### § 4 Samferdselsanlegg

Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.

Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.

Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.

Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

### § 5 Utomhusplan

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

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

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.

### § 6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

### § 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side.

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 8 Fjernvarme

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

### § 9 Rækkefølgebestemmelse

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

## Følg brev til leveranse

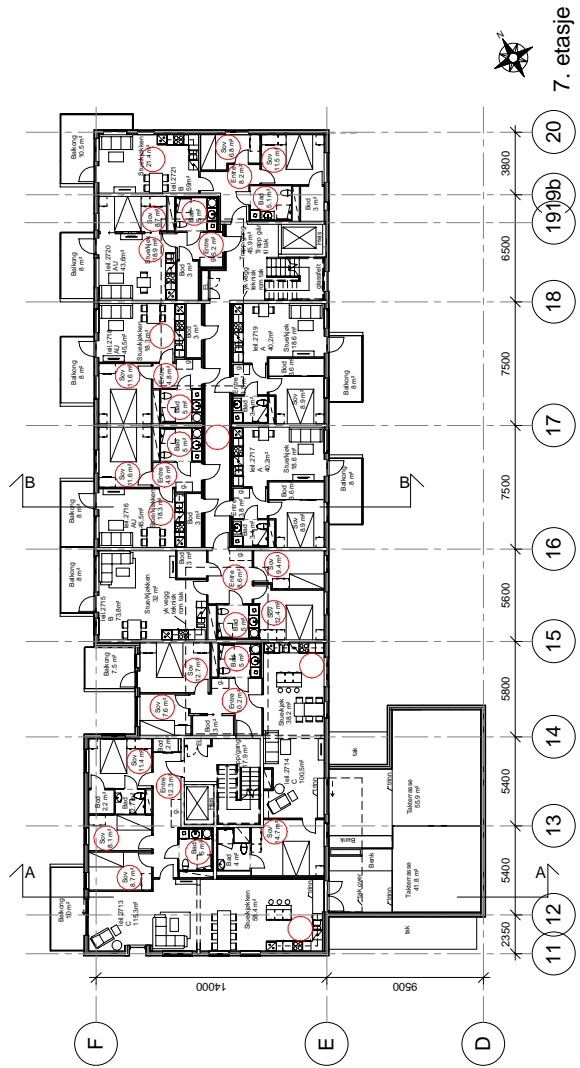
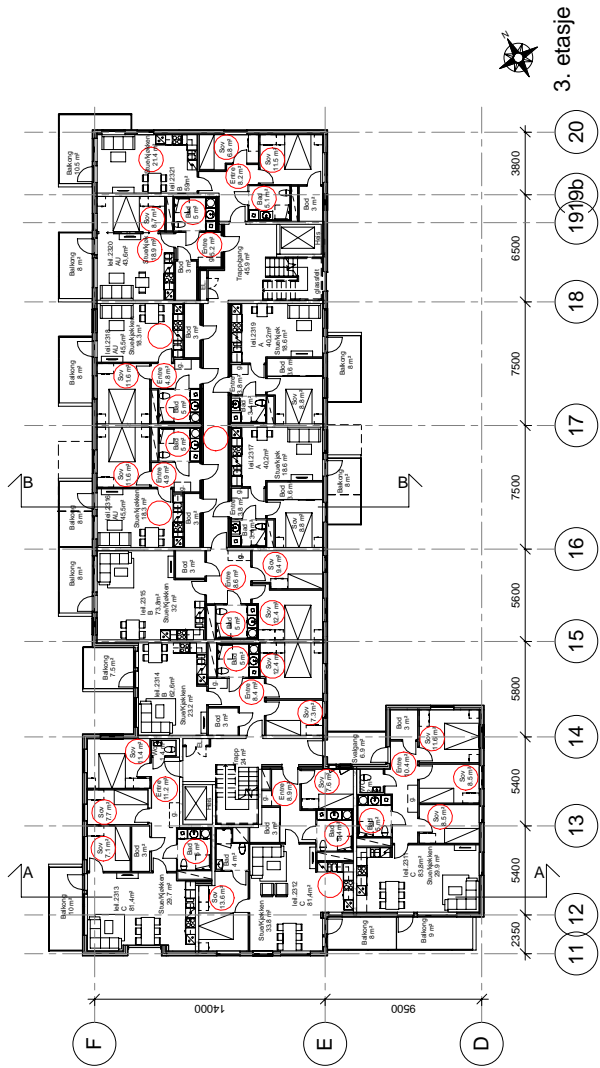
---

Ordrenummer:	204338
Leveransetype:	Plantegninger ( Leilighet 3. Etg )
Dokumentene er kontrollert:	11.11.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LØRENVEIEN 62B
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-124/282

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204338  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



RAMMESØKNAD 09.11.15

Lørenvangen Syd, Hus 2

PLAN 3 OG 7. ETASJE 1:200 i A2

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6

- 2000 LILLESTRØM

- post@lilleark.no

- TLF +47 6389 2610

- FORETAKSNR. 968 877 356



ARKITEKTER

## Følgerev til leveranse

---

Ordrenummer:	204338
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.11.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LØRENVEIEN 62B
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-124/282

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204338  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer:	204338
Leveransetype:	Formuesverdi
Dokumentene er kontrollert:	11.11.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LØRENVEIEN 62B
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-124/282

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204338  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



Dato  
05.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA  
Bjerregaards gate 1A  
0172 OSLO

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 124      Bnr 282      Fnr 0      Snr 20

### **Eiendommens adresse:**

Lørenveien 62B, 0585 OSLO

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:      kr 1 304 164  
Som sekundærbolig:      kr 5 216 655

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---


Skatteetaten.no

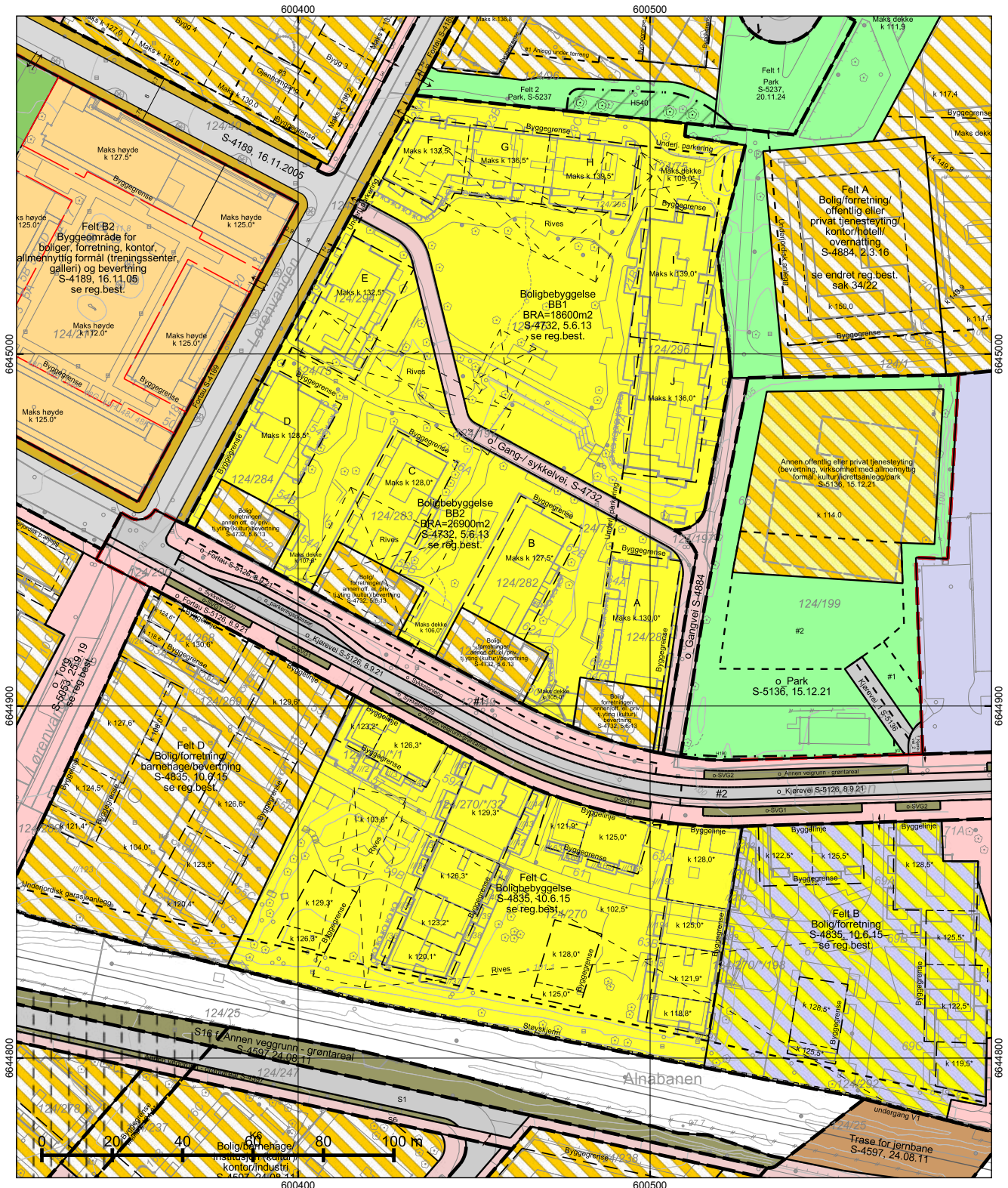
Tlf 800 80000



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 06.11.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149435/ 86522032</p> <p>Adresse: LØRENVEIEN 62</p> <p>Gnr/Bnr: 124/282</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 06.11.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17          - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149435/ 86522032</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: LØRENVEIEN 62</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 124/282</p>			














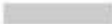












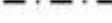

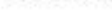











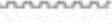




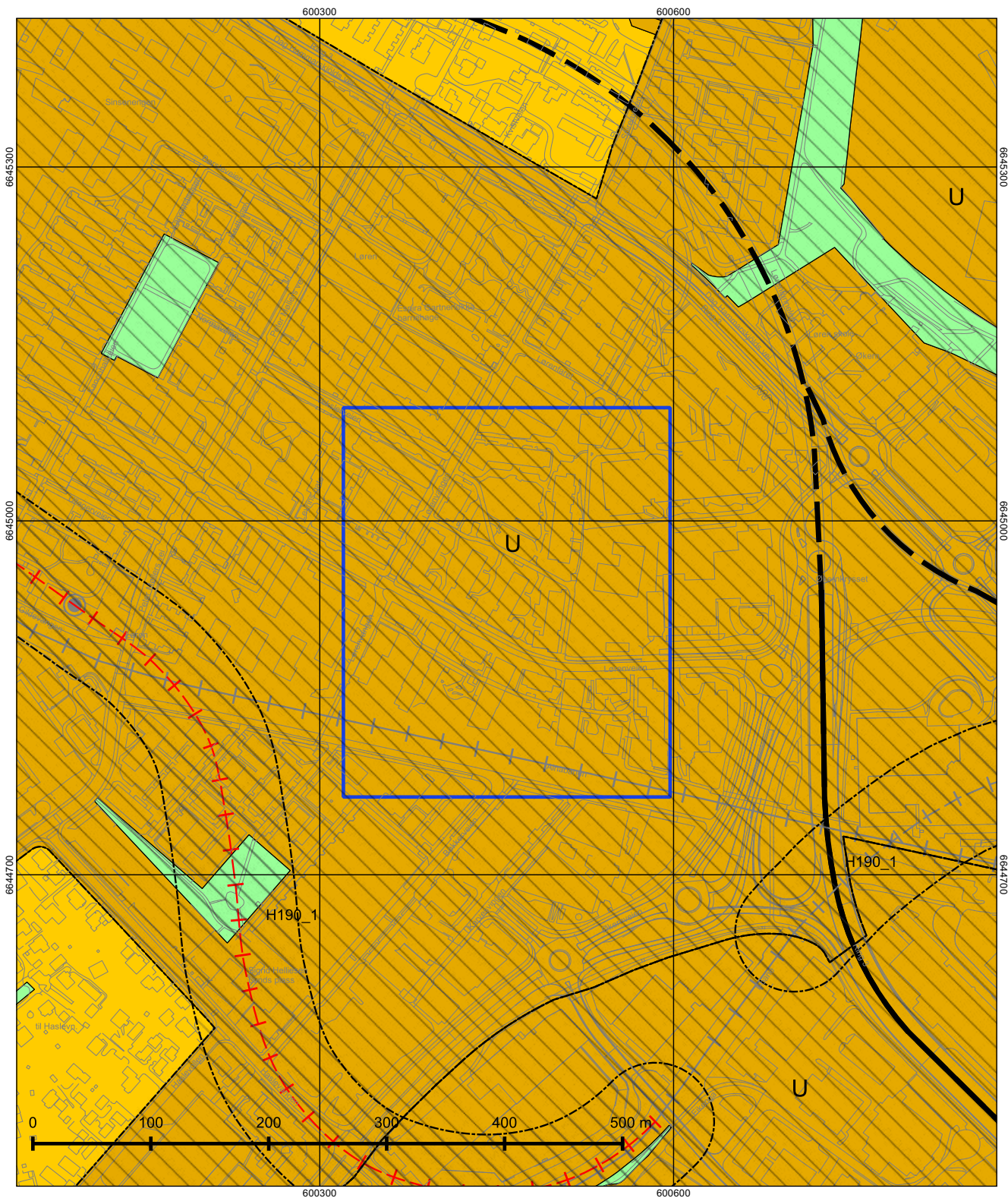
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 06.11.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>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.</p>
	<p>– 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.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149435/ 86522032</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: LØRENVEIEN 62</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 124/282</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	74 - Felles gårdsplass		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1801 - Bolig/forretning		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	RpRegulertHayde		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert støyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.11.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 149435/86522032  
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

LILLESTRØM ARKITEKTER AS  
Torvgata 6  
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref.: 201515852-59 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 12.09.2018 Arkivkode: 531
Byggeplass:	LØRENVEIEN 52 - 66	Eiendom:	124/283/0/0
Tiltakshaver:	LØRENVANGEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS	Adresse:	Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse for hele hus 2 utenom næringslokalet - Lørenveien 52 - 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av tre boligblokker – hus 1, 2 og 3 – med underjordisk garasjekjeller, samt trafo på Lørenvangen syd, byggetrinn 1, mottatt 17.08.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele hus 2 med tilhørende kjeller og uteoppholdsareal – utenom næringslokalet i 1. etasje mot Lørenveien.

### Gjenstående arbeider

Innenfor området det søkes om midlertidig brukstillatelse for

#### *Av mindre vesentlig betydning*

Ansvarlig søker har 17.08.2018 i søknad om brukstillatelse for hus 2 redegjort for gjenstående arbeider i hus 2 – innenfor området det søkes om midlertidig brukstillatelse for. Denne listen er i dokument 51 og fil 8 i Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn i inneværende sak. Disse arbeidene skal være ferdige 13.09.2018.

#### *Sikkerhetsnivå*

Fra den refererte listen ovenfor er følgende gjenstående arbeider av betydning for helse, miljø og sikkerhet og vil bli ferdigstilt innen følgende datoer:

- Uke 34 – 20.08.2018:
  - Montere rekkverk på baldakin over inngangsparti
- Uke 35 – 27.08.2018:
  - Komplettere branntetting i kjeller
- Uke 36 – 03.09.2018:
  - Komplettere systemhimling



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

- Slokkeapparater i leiligheter
- Montere dørpumper og automatikk

Utenfor området det søkes om midlertidig brukstillatelse for

- Nøringslokalet i hus 2 mot Lørenveien
- Hus 3 med tilhørende kjeller og utomhusarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2019.

### **Vilkår i den videre prosessen**

#### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis
- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt, jf. S-4732 § 9:
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus 3, skal fortau som vist i planen være opparbeidet eller sikret opparbeidet og overtatt av BYM.
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegg under planområdet, skal offentlig gang-/ sykkelveg som vist i planen være ferdig opparbeidet over det garasjeanlegget brukstillatelsen gjelder.
- tillatelse fra Arbeidstilsynet til næringslokalene i hus 2 og 3 mot Lørenveien
- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

#### **Vilkår for ferdigattest**

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

#### **Søk via byggesakens prosjektside**

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201515852>

### **Ferdigstillelse**

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

### **Klagefristen er tre uker**

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

### **Plan- og bygningssetaten**

Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2018 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,  
magnus.rongved@veidekke.no



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

LILLESTRØM ARKITEKTER AS  
Torvgata 6  
2000 LILLESTRØM

Deres ref.: Dorte  
Landmark

Vår ref.: 201515852-95  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Vilde Vera Viik Vesterlid

Dato: 12.11.2019

Arkivkode: 531

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

## Ferdigattest - Lørenveien 56 - 66

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

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

### Om næringslokaler mot Lørenveien i hus 1-3

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

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

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

### Godkjente tegninger og kart

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

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



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

### Andre forhold

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

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet 08.05.2018.

**Klagefristen er tre uker**

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

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling byggesak

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO  
majorstuen@nordvikbolig.no  
**23 33 28 00**



## 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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

### **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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/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.



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](https://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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Lørenveien 62B 0585 OSLO  
 Matrikkel: Gnr 124, bnr 282, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## 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.

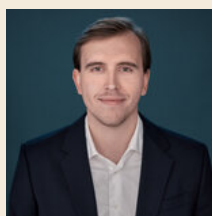
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Truls Martin Nygaard**

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Majorstuen Eiendomsmegling AS  
t.nygaard@nordvikbolig.no  
476 29 151