NORDVIK

# Lørenveien 26

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Lørenveien 26

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 26 | Nabolagsprofil |
| 27 | Andre vedlegg |
| 32 | Egenerklæringsskjema |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 115 | Kontaktinfo |
| 118 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 121 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 122 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 26.09.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og delikat 3(4)-roms toppleilighet | Oppusset 2026* | Stor og solrik balkong på 10kvm | Parkering | Hagedel | Loft

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 450 000,-** |
| Omkostninger | **187 340,-** |
| Totalpris | **7 637 340,-** |
| BRA-i | **66 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1939** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

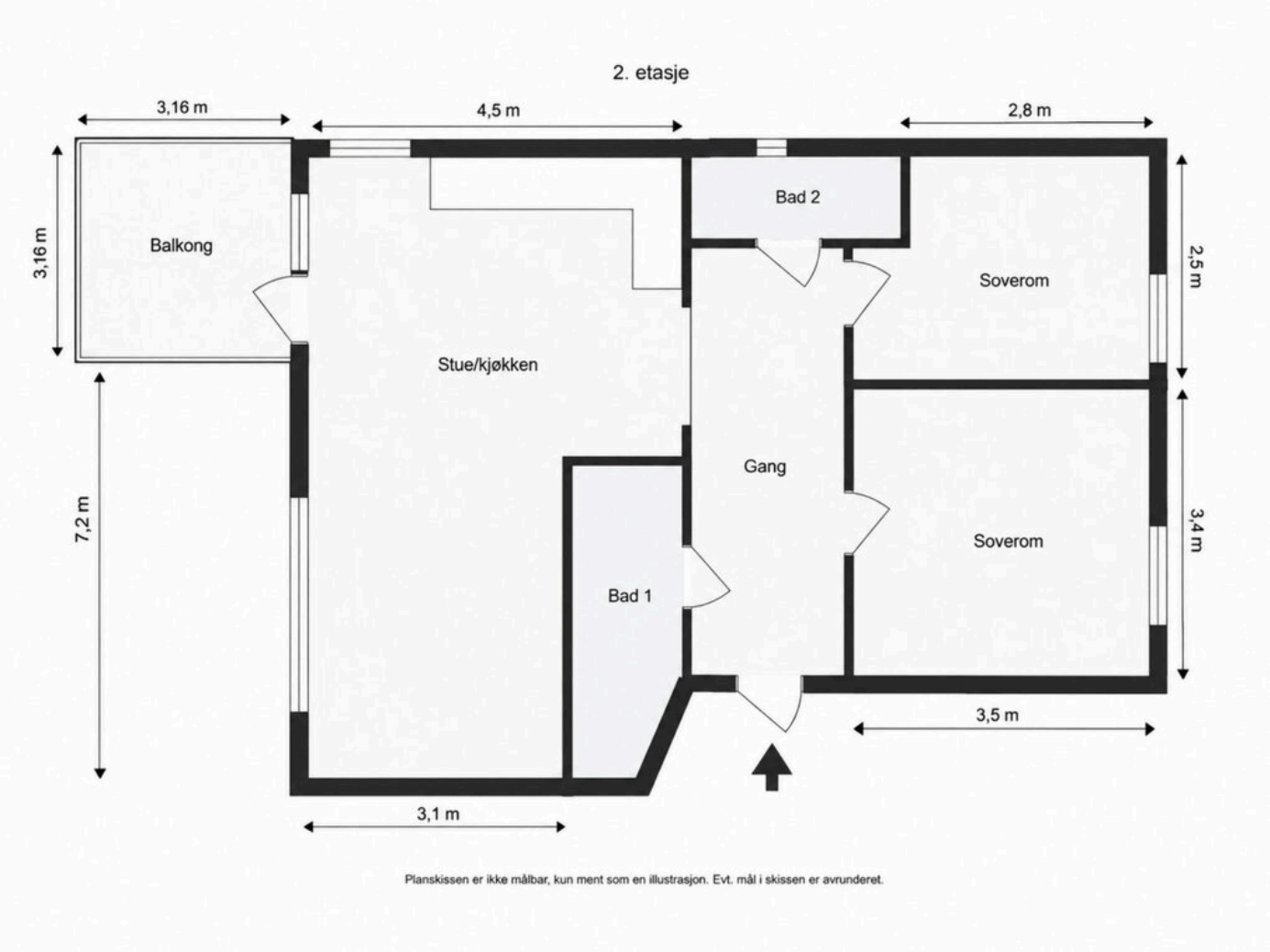
## Kort fortalt

Lys og delikat 3(4)-roms toppleilighet med svært ettertraktet og populær beliggenhet i idylliske Sinsen Hageby. Leiligheten ligger fint og usjenert til i byggets 2.etg omkranset av en grønnoase med en fantastisk solrik balkong på hele 10kvm og flott utsikt.

Leiligheten fremstår som svært lys og luftig, har en perfekt planløsning og delikat standard fra 2026 - sjelden mulighet som bør oppleves, flytt rett inn!
-Opplev boligdrømmen i Sinsen Hageby
-Leiligheten er pusset opp i 2026 med nye flater, gulv og Kvik kjøkken
-Stor og solrik balkong på 10kvm
-Nymalt fasade 2026
-Loft på hele 16kvm
-Frodig og pen tomt
-Store vindusflater
-Egen hagedel
-Parkering
-To bad
-To gode soverom
-Veletablert boligområde
-Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud i nærheten

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm













































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0270/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Lørenveien 26, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 231, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Eiterjord Eiendom AS

**Kjøpesum og omkostninger**
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
186 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 650 630,- (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**
1939

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Utgang til balkong på 10 kvm. fra Stue/kjøkken

3. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod - Halvpart av loft
Total BRA: 16 kvm.

**Innhold**
Leiligheten består av: Entré, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Leiligheten har en solrik balkong på 10 kvm og egen hagedel på baksiden av huset.

Leiligheten disponerer i tillegg felles bod/teknisk rom i kjeller og halvpart av loft på 16 kvm. Samt Parkering på sameiets tomt.

**Standard**
Diverse informasjon fra tilstandsrapporten:
-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med produksjonsår fra 2004.
-Bad fra 1998 og 2013
-Elektrisk fra 2013
-Det er plassert tre varmtvannsberedere i felles kjeller, fordelt på de respektive boenhetene. Berederen til aktuell boenhet er på ca. 200 liter og er produsert i 2014.

**Parkering**
Medfølger en parkeringsplass på sameiets tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Leiligheten har gjort følgende oppgraderinger i 2026:
-Malt overflater.
-Nytt gulv.
-Nytt Kvik kjøkken.
-Nye baderomsmøbler på det største badet.
-Nye terrassebord.
-Malt fasaden utvendig.

-Spylt og impregnert taket.
-Tatt drenering på baksiden og ene sideveggen av huset.
2026

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro VVS og Bygg bergvall bad og røropplegg fra 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro VVS og Bygg bergvall bad og røropplegg fra 2013.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malera as. Vask av takstein for mose for hindre sprekk av takstein. Taksten er impregnert etter vask.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bestilt ny drenering av Petterson Bygg og maling AS. Det foreligger dokumentasjon utført på 2 av 3 vegger mot terreng.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team AS. Nytt elektrisk anlegg i leilighetene. Det foreligger elektronisk samserklæring i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor ang arbeid på bad.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: Oljetank er fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.R byggetjenester AS. Det er lagt nye gulv i alle rom. Det er flekksparklet overflater og malt alle overflater. Det er lagt nye lister i alle rom. Det er lagt nye terrassebord på terrasse. Det er montert nytt kjøkken fra Kvikk Akerbrygge AS. Det er montert ny dusjvegg, baderomsinnredning og speil.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er lagt radon duk i kjeller oppgitt fra tidliger eier.

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.
Ja.
Beskriv: Vært observer en kakkerlakk i en naboleilighet. Det er utbedret med middel/feller. Det er også laget en rapport. Mads 46791076 i skadedyre bekjemper AS. kan kontaktes også om spørsmål.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Den er fjernet i sommer.

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

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

**Byggemåte**
Boligen er opprinnelig fra 1938 og er senere oppgradert i

flere omganger. Kjøkken og innvendige overflater er fra 2026. Ett bad er fra 2013, mens det andre badet er fra 1998 og har behov for oppgradering. Elektrisk anlegg er i hovedsak fra 2013.

VÅTROM:
Boligen har to bad, henholdsvis fra 1998 og 2013. Badet fra 2013 fremstår med normal bruksfunksjon. Badet fra 1998 er av eldre dato og må ses i sammenheng med alder og registrerte forhold.

KJØKKEN:
Kjøkkenet er nytt fra 2026 og fremstår uten nevneverdig bruksslitasje. Kjøkkenet har normal bruksfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Tekniske installasjoner er av varierende alder. Elektrisk anlegg er i hovedsak fra 2013. Vann og avløpsinstallasjoner er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Våtrom:
TG3 er gitt på grunn av våtrommets samlede tilstand og registrerte fuktskader, med behov for omfattende utbedring. TG3 benyttes ved store eller alvorlige avvik og ved påvist funksjonssvikt eller forhold som må forventes utbedret straks eller innen kort tid, jf. forskrift til avhendingslova § 2-23 og kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vinduer og dører:
TG2 er gitt på grunn av mangelfull åpnings- og lukkefunksjon, jf. NS 3600:2025 A.3.17.3 – Vinduer og ytterdører, hvor dette er angitt som kriterium for TG2.
TG2 er gitt på grunn av registrert slitasje og overflateskader. Jf. NS 3600:2025 A.3.17.3 – Vinduer og ytterdører, hvor punktvise skader på materiale eller overflatebehandling er angitt som kriterium for TG2.

-Balkong:
TG2 er gitt på grunn av redusert fall og avrenning på tettesjiktet, jf. NS 3600:2025, hvor redusert fall eller avrenning på tettesjikt er angitt som kriterium for TG2.

-Etasjeskiller:
TG2 er gitt på grunn av målt lokal høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter, jf. NS 3600:2025 A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, hvor lokal høydeforskjell over 15 mm er angitt som kriterium for TG2.

-Vannbåren varme:
TG2 er gitt på grunn av anleggets alder og usikre fremtidige funksjon, jf. NS 3600:2025 A.2.13.1 og alderskriteriene i punkt C.5.

-Våtrom:
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.9.1, hvor ikke dokumentert utførelse er angitt som kriterium for TG2
TG2 et gitt på grunn av påvist enkelte skader på flisene.
TG2 er gitt på grunn av at det ikke er påvist løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.
Dette er TG2 etter NS 3600:2025 A.2.1.5, hvor manglende overstrømning/tilluft er angitt som kriterium for TG2.

Helse, miljø og sikkerhet:
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer 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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet og radiatorer.
- Varmekabler på badene.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Inkluderer: Felleskostnader i sameiet - Eiendommen er nylig seksjonert og består av et lite sameie med fire seksjoner. Det er per i dag ikke etablert faste, månedlige felleskostnader eller fellesgjeld.

I et sameie vil det normalt påløpe enkelte felles utgifter, for eksempel knyttet til forsikring av bygget, eventuelt vedlikehold av felles bygningsdeler, samt andre kostnader som etter eierseksjonsloven anses som felles ansvar.

Det anbefales at sameierne i fellesskap etablerer en ordning med faste felleskostnader eller en annen hensiktsmessig modell for avsetning til dekning av løpende utgifter og fremtidig vedlikehold. I mindre sameier avtales dette ofte direkte mellom seksjonseierne, tilpasset behov og kostnadsnivå.

Kjøper oppfordres til å være innstilt på å delta i en slik ordning etter overtakelse, i tråd med sameiets behov og lovens bestemmelser.

**Kommunale avgifter**
pr. 2026

Eiendommen er seksjonert i fire eierseksjoner. Eierseksjonssameiet er foreløpig ikke organisert med styre og ordinær drift. Sameiet vil bli organisert av seksjonseierne i forbindelse med overtakelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at det vil påløpe felles kostnader knyttet til blant annet forsikring, drift og vedlikehold av eiendommen.

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt 13 232,-
Feie-og tilsynsgebyr 948,-
Renovasjonsgebyr 24 907,78
Vann-og avløpsgebyr 34 818,24
Renter 36,-
Totale avgifter 73 942,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året og utstedt før eiendommen ble seksjonert til 4 seksjoner. Endelig fakturert beløp må påregnes å øke. Kommunale avgifter vil trolig fordeles i henhold til sameierbrøk
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.
Megler tar forbehold om at kommunale avgifter/ eiendomsskatt kan avvike fra gitte opplysninger - når sameiet er ferdig registrert. Kjøper påtar seg ansvaret knyttet til dette.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

**Velavgift**
En del av Sinsen Hagebys Vel

**Formuesverdi**
Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe på boligen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Sameiet

**Informasjon om fellesgjeld**
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 224 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Det følger av vedtektene med vedlegg en illustrasjon av fordeling av bruksretter til sameiets felles tomt.

Sameiet kan, ved en flertallsbeslutning, endre bruken og fordelingen.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

**Radonmåling**
Det er lagt radonduk i kjeller.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Lørenveien 26!
Meget sentral, populær og idyllisk beliggenhet i Sinsen Hageby. Kort vei til sentrum, og god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet; buss med nattlinjer, flybuss til Gardermoen, trikk og T-bane. Området byr på flere grønne lunger og mengder med opplevelser. Verdt å merke seg er Torshovdalen, Grünerløkkas uteliv og Akerselvas frodige turveier. Gangavstand til blant annet Ringen kino, og en kort tur unna Odeon kino ved Storo. Dette er en flott beliggenhet for deg som er på farten og som ønsker tilgang til hele byen.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:
Dagligvarehandel og shopping
Bredt utvalg av servicefasiliteter i nærområdet som f.eks. Rema 1000, Kiwi, Meny og søndagsåpen Bunnpris. Det er også en rekke muligheter for take-away langs Trondheimsveien ned mot Carl Berner. Leiligheten ligger nær den nye og spennende bydelen Løren som huser populære fasiliteter som Avancia Sport Center, Umai Sushi, Domino's Pizza, Waynes Coffe, frisør, kiropraktor m.m. Norges mest moderne supermarked ved Carl Berner Torg innen gangavstand, med blant annet Vinmonopolet, Apotek 1, Kiwi m.m. Det er også kort vei med T-bane til Storo Storsenter som kan friste med et bredt utvalg innen mote, interiør, mat, sportsutstyr og drikke. Grünerløkka er innen gangavstand og er velkjent for sitt brede utvalg av nisje- og vintagebutikker. Oslo har mange shoppingsenter, blant annet Steen og Strøm, Oslo City, Eger og Grønlands Basar. Her finner du noe for enhver smak.

Mat og drikke:
Rosenhoff, Sinsen og Carl Berner har et stort utvalg av restauranter. Om du ønsker autentiske opplevelser finner du mange forskjellige cuisine i området. Her kan det være verdt å nevne at japansk, mexicansk, kinesisk og tyrkisk mat ligger innen gangavstand fra boligen. Om du ønsker et bredere utvalg kan man enkelt spasere ned til Grünerløkka eller til Torshov hvor du finner alt en kan tenke seg. Det er også flere barer, utesteder og kafeer i området.

Tur og trening:
Det er flere treningssenter i området blant annet Sats, EVO, Fitness24Seven og Fresh Fitness. Torshovdalen og Torshovparken er et stort og populært parkområde som ligger rett ved leiligheten og egner seg godt til en rolig gåtur eller ta noen raske intervaller. I tillegg finnes det flere parkområder som Ola Narr, Tøyenparken, Botanisk Hage, Birkelunden og den populære Sofienbergparken i nærområdet. Akerselva strekker seg gjennom byen og opp til Frysja og Maridalsvannet med flotte turstier året rundt. Kort avstand til marka med enkel tilgang til blant annet Lillomarka og Maridalen.

Kollektivtransport:
Et rikelig tilbud av offentlig kommunikasjon. Rosenhoff buss- og trikkestopp med blant annet 17, Flybussen, 31 og 33, ligger et steinkast unna leiligheten. Cirka 4 minutters gange til T-bane (Sinsen) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, m.m. I tillegg er det ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen samt T-bane (ca. 10 min). Våren 2016 åpnet også nye Løren T-banestasjon, dette har gitt reisende mot Oslo Øst et enda bedre kollektivtilbud.

Rodeløkka - en sjarmerende del av nærmiljøet:
Området grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område hvor Oslos gamle arbeiderboliger ligger, her kjenner man på den nostalgiske atmosfæren. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.03.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

26.07.1939: Ekspedisjonsdokument for innredning av garasje under terrasse.
Det foreligger byggmeldte tegninger fra 1998 som viser tilbygg til seksjon 1. Det foreligger ikke ferdigattest, men godtatt melding fra Plan og bygningsetaten.

Dagens rombruk/rombenevnelser viser at kjøkken er flyttet til stuen og etablert bad i gangen/stuen.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for allmennyttig formål (barnehage) i henhold til reguleringsplan S-4371.
Eiendommen benyttes i dag som bolig og er godkjent som bolig med fire boenheter.
Plan- og bygningsetaten har bekreftet at dagens bruk som bolig ikke anses som ulovlig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan har et annet formål enn dagens bruk, og at eiendommen således er regulert til barnehageformål.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
Småhusplanen S-4220:
Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med eksisterende småhusbebyggelse.
Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø.
Det er ca. 30.000 bygninger som rommer rundt 40.000 boenheter innenfor planområdet i dag. Hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger innenfor planområdet.

Nye Aker sykehus:
Aker sykehusområde ligger i Bydel Bjerke, øst for Sinsenkrysset. Planlagt omsøkt tiltak er en del av de arbeidene som legger til rette for å etablere Nye Aker sykehus slik som angitt i
reguleringsplan planid. NO-201704677 vedtatt 28.02.2023. Reguleringsplanen har en størrelse på ca. 220 dekar. Planområdet består i dag av eksisterende sykehusområde og noe
boligbebyggelse. Avgrensningen av planen følger Trondheimsveien/rv. 4 i vest, Ring 3/Dag Hammarskjølds vei i sør og Sinsenveien i øst.

Sinsenveien 62 - 66 - Oppføring av nytt bygg - PHA sør felt 3 - Nye Aker sykehus
Saksnummer: 2025/15689 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202457058
Status: Under behandling

Sinsenveien 58 - 60 - Oppføring av bygg for vare- og distribusjonssentral - Opparbeidelse av utomhusanlegg, gatetun 1 og vei 1 - Nye Aker sykehus
Saksnummer: 2025/14771 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202462274
Status: Under behandling

Trondheimsveien 243 - bruksendring fra bolig til kontor med utomhusareal og etablering av offentlig torg - Nordre Sinsen gård - Nye Aker sykehus
Saksnummer: 2026/03990 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2026
Status: Under behandling

Sinsenveien 56 B med flere - omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus
Saksnummer: 2025/07913 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202550619
Status: Under behandling

Lørenveien 24 - tilbygg enebolig
Omsøkte eiendom ligger i Sinsen hageby i bydel Grünerløkka. Eksisterende bebyggelse består av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1939.
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til 1. etasje og utvendig trapp til 2. etasje. To nye biloppstillingsplasser er vist i tilknytning til eksisterende garasje og eksisterende snuareal benyttes. Avkjørsel endres ikke.
Saksnummer: 2025/08634 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202306330
Status: Under behandling

Lørenveien mellom Lørenvangen og Sinsenveien - oppgradering av vei
Saksnummer: 2026/04854 - Byggesak
Mottatt sak: 29.04.2026
Status: Under behandling

Sinsenveien - oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei
Saksnummer: 2025/09674 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202551056
Status: Under behandling

Lørenveien 11 - forlengelse av bruk for midlertidige Lørensvingen barnehage.
Tillatelsen er direkte knyttet til etableringen av en permanent barnehage, Sophies Hage barnehage. Den tidsbegrensede tillatelsen varer derfor frem til Sophies Hage barnehage er innflyttingsklar,
senest 31.12.2027.
Saksnummer: 2025/21863 - Byggesak
Mottatt sak: 18.11.2025

Status: Under behandling

Pågående byggesak:
Lørenveien 26 - endring av brannskiller, fasadeendring og inngrep i bærende konstruksjoner
Saksnummer: 2026/05032 - Byggesak
Mottatt sak: 04.05.2026
Status: Under behandling
Det foreligger en pågående byggesak hos Plan- og bygningsetaten vedrørende enkelte endringer i eiendommen, herunder endringer knyttet til branncelleinndeling og disponering av arealer i kjeller/plan 1. Det er blant annet spørsmål knyttet til omgjøring av en garasje til bodareal (rommet som i dag fremstår som kontor).

Tiltakshaver har i tilsvar til Plan- og bygningsetaten redegjort for at tiltakene etter deres vurdering ikke utløser krav om bruksendring, etablering av nye parkeringsplasser eller nye boder. Det er videre redegjort for at eksisterende boenheter er lovlig etablert, og at tiltakene etter tiltakshavers vurdering ikke medfører endringer som utløser nye krav til eksisterende deler av bygningen.

Plan- og bygningsetaten har tidligere bedt om supplerende dokumentasjon og vurdert at enkelte av tiltakene kan utløse ytterligere krav. Tiltakshaver er ikke enig i kommunens vurdering og har bedt om en ny vurdering av saken.

Selger vil følge opp den pågående byggesaken og er ansvarlig for videre oppfølging og ferdigstillelse av saken, herunder eventuell innhenting av ferdigattest, i den grad dette kreves.

Det foreligger per salgstidspunktet ikke opplysninger i foreliggende dokumentasjon om at kommunen har truffet endelig avgjørelse i saken. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i foreliggende dokumentasjon vedrørende byggesaken.

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

301/83/231/3:
18.03.1938 - Dokumentnr: 3018 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1938 - Dokumentnr: 13888 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2026 - Dokumentnr: 824353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/280

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

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

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

Oppført som enkeltminne:
Navn:
Lørenveien 26
Oppdatert:
2026-08-11
Kategori:
Enkeltminne bygning
Vern:
Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Navn:
Sinsen hageby
Oppdatert:
2026-08-11
Kategori:
Enkeltminne utomhus
Vern:
Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Eiendommen er seksjonert i fire eierseksjoner og utgjør et lite og oversiktlig eierseksjonssameie. Seksjoneringen er tinglyst, og det foreligger vedtekter for sameiet.

I henhold til vedtektene skal alle fire seksjonseierne være medlemmer av sameiets styre, med én representant fra hver seksjon. Årsmøtet velger styrets leder.

Felleskostnader og øvrige løpende kostnader knyttet til drift, vedlikehold og forsikring av felles bygningsmasse og arealer vil bli fordelt mellom seksjonseierne i henhold til vedtektene og sameiebrøk.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedtektene og øvrige dokumenter som følger salgsoppgaven.

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 ikke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Betales ihht oppdragsavtalen.

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 26. september 2026

**Ansvarlig megler**
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

**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 26

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>603 elever, 30 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...**<br>160 elever, 12 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Løren skole (1-7 kl.)**<br>740 elever, 40 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Kuben videregående skole** | 5 min |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 6 min<br>2.4 km |

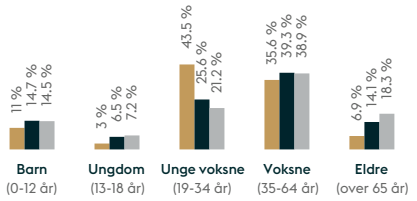
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sinsen T**<br>Linje FB1, 31, 380, 390, 390E | 7 min<br>0.6 km |
| **Løren T**<br>Linje 4 | 7 min<br>0.6 km |
| **Sinsenterrassen**<br>Linje 17 | 8 min<br>0.7 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...**<br>25 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Lørensvingen barnehage (1-5 år...**<br>61 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Sinsen barnehage (1-6 år)**<br>131 barn | 3 min<br>0.2 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

### Kvalitet på skolene
Bra 68/100

### Naboskapet
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Sinsenparken | 4 min |
| Sinsen skole | 4 min |
| EVO Løren | 4 min |
| STERK treningssenter | 6 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

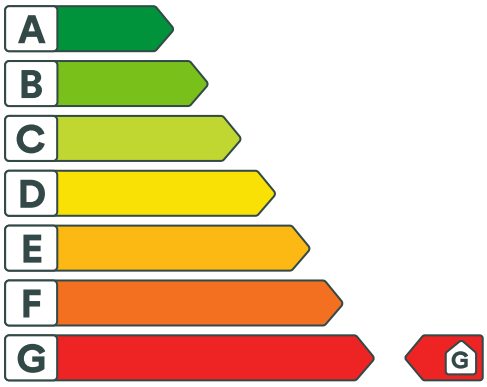
### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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



| Adresse | |
|---|---|
| **Lørenveien 26, 0585 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**10.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-329842** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80202148** |
| Gårdsnummer<br>**83** | Bruksnummer<br>**231** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1938** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**65,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **396,06 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **396,06 kWh/m²** | **25 744 kWh** |




# Lørenveien 26, 0585 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Lørenveien 26, 0585 OSLO



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Simen Peter Eiterjord | 9578-5997-4-2507260 | 2026-09-24 13:15:51 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0270/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lørenveien 26, 0585 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Eiterjord Eiendom AS v/ Simen Peter Eiterjord

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. august 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 34158368
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Euro VVS og Bygg bergvall bad og røropplegg fra 2013

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se ovenfor

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Euro VVS og Bygg bergvall bad og røropplegg fra 2013

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Malera as. Vask av takstein for mose for hindre sprekk av takstein. Taksten er impregnert etter vask.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er bestilt ny drenering av Petterson Bygg og maling AS. Det foreligger dokumentasjon utført på 2 av 3 vegger mot terreng.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro team AS. Nytt elektrisk anlegg i leilighetene. Det foreligger elektronisk samserklæring i boligmappa.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2017

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se ovenfor ang arbeid på bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Oljetank er fjernet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** T.R byggetjenester AS. Det er lagt nye gulv i alle rom. Det er flekksparklet overflater og malt alle overflater. Det er lagt nye lister i alle rom. Det er lagt nye terrassebord på terrasse. Det er montert nytt kjøkken fra Kvikk Akerbrygge AS. Det er montert ny dusjvegg, baderomsinnredning og speil.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er lagt radon duk i kjeller oppgitt fra tidliger eier

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Vært observer en kakkerlakk i en naboleilighet. Det er utbedret med middel/feller. Det er også laget en rapport. Mads-46791076 i skadedyre bekjemper AS. kan kontaktes også om spørsmål.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** 2026

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** 2026

**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

**Eventuell kommentar:** Den er fjernet i sommer.

---

**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: 8-0270/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Simen Peter Eiterjord** | **2026-09-24** |

Identifikasjon

Simen Peter Eiterjord

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

# Tilstandsrapport

Lørenveien 26, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 231, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 25.09.2026 **Rapportdato:** 26.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22699-1054 **Eiendomsverdi ref nr:** VD1161

**Foretak:** SIMONSEN BYGG & TAKST **Takstingeniør:** Simonsen Christer Coldier

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

## Simonsen Takst AS

V er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, Overtakelser, reklamasjoner, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.


**Rapportansvarlig**

Simonsen Christer Coldier

Uavhengig Takstingeniør

ccs@takstsenteret.no

979 84 338


Christer Simonsen

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1938 og er senere oppgradert i flere omganger. Kjøkken og innvendige overflater er fra 2026. Ett bad er fra 2013, mens det andre badet er fra 1998 og har behov for oppgradering. Elektrisk anlegg er i hovedsak fra 2013. F

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939**

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad, henholdsvis fra 1998 og 2013. Badet fra 2013 fremstår med normal bruksfunksjon. Badet fra 1998 er av eldre dato og må ses i sammenheng med alder og registrerte forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og fremstår uten nevneverdig bruksslitasje. Kjøkkenet har normal bruksfunksjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner er av varierende alder. Elektrisk anlegg er i hovedsak fra 2013. Vann og avløpsinstallasjoner er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

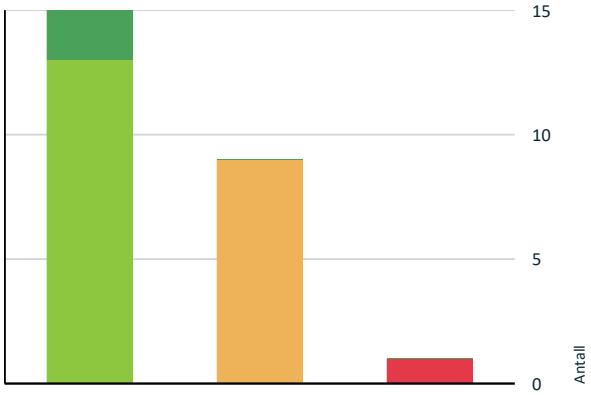
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

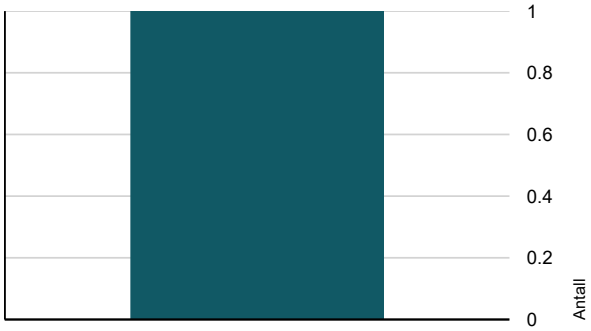
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1939

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med produksjonsår fra 2004.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

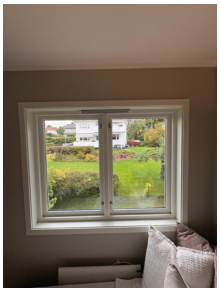
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Forholdet påvirker vinduenes bruk og funksjon.

Tiltak
Aktuelle vinduer bør justeres og beslag kontrolleres.

TG2 er gitt på grunn av mangelfull åpnings- og lukkefunksjon, jf. NS 3600:2025 A.3.17.3 – Vinduer og ytterdører, hvor dette er angitt som kriterium for TG2.







### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ytterdør i tre av ukjent alder. Døren fremstår eldre og har slitasje på overflater og materialer utover normal bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle justeringer som følge av alder og slitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Dørene er av ukjent alder, men fremstår visuelt som eldre. Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til antatt alder, og dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon. På eldre dører må det forventes enkelte hakk, merker og generell overflateslitasje. Alder kan også medføre redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Slitasje og alder kan medføre økt behov for vedlikehold og justering over tid. Eldre dører kan også ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører.

Tiltak
Vedlikehold og justering utføres etter behov. Utskifting må påregnes på sikt.

TG2 er gitt på grunn av registrert slitasje og overflateskader. Jf. NS 3600:2025 A.3.17.3 – Vinduer og ytterdører, hvor punktvise skader på materiale eller overflatebehandling er angitt som kriterium for TG2.

## TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Altandør i tre med isolerglass av ukjent alder. Døren fungerte tilfredsstillende ved befaringen, men håndtaket er noe løst. Det må påregnes normal bruksslitasje samt behov for løpende vedlikehold og justeringer i takt med alder og bruk.



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 10 m².

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Forholdet rapporteres som HMS-avvik uten tilstandsgrad, jf. NS 3600:2025 punkt 12.9. For balkonger, verandaer og lignende viser standarden til A.3.19.1.

TG2 er gitt på grunn av redusert fall og avrenning på tettesjiktet, jf. NS 3600:2025, hvor redusert fall eller avrenning på tettesjikt er angitt som kriterium for TG2.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Parkett alle rom utenom badene.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

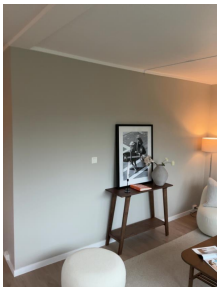


## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Himlinger består hovedsakelig av malte plater og takess i enkelte rom.
Veggoverflater består av malte slette flater. Det er registrert enkelte flekker/merker på vegger i begge soverom. Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Målinger er foretatt som stikkmålinger i utvalgte rom og på tilfeldige målepunkter. Etter NS 3600:2025 vurderes lokal høydeforskjell over 15 mm innenfor 2 meter og total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet som kriterium for TG2. Mindre skjevheter og høydeforskjeller må påregnes i en brukt bolig. Målinger på andre steder kan gi andre resultater, og vurderingen er basert på utførte stikkmålinger og et generelt inntrykk av gulvenes planhet.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 målepunkter i følgende rom:
Stue/kjøkken: Det er målt lokal høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter.
Soverom 1: Det er målt lokal høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvens

Registrerte skjevheter kan være merkbare ved bruk og påvirke gulvenes planhet.

Tiltak
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Eventuell oppretting må vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av gulvene

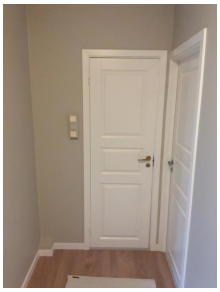
# Tilstandsrapport

TG2 er gitt på grunn av målt lokal høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter, jf. NS 3600:2025 A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, hvor lokal høydeforskjell over 15 mm er angitt som kriterium for TG2.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige malte, glatte dører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.



### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2013

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Mekanisk avtrekk

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen av skjulte løsninger og tettesjiktets oppbygging.

Tiltak
Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må videre vurdering baseres på synlige forhold, alder og eventuelle symptomer på svikt.

TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.9.1, hvor ikke dokumentert utførelse er angitt som kriterium for TG2

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Badet har:

Flislagte vegger og
malte plater i himling.

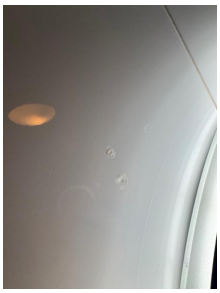
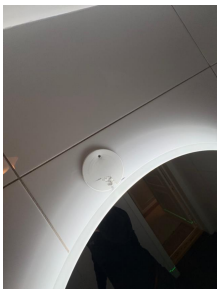
**Årstall:** 2013 **Kilde:** Rekvirent

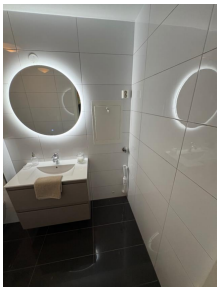
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist enkelte skader på flisene

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Skadene har hovedsakelig estetisk betydning, men kan utvikle seg videre over tid.

Tiltak
Skadde fliser kan skiftes ved behov.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk 25 mm fra topp membran til topp slukrist

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

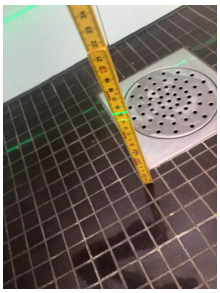
**Beskrivelse**

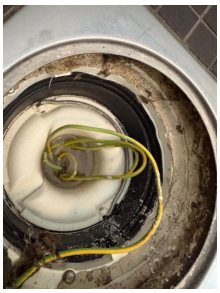
Det er synlig banemembran ved sluket. Membranen er kappet under klemringen.

Sluk og vanntett sjikt er fra 2013. Det er synlig banemembran ved sluket, kappet under klemringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt ved den delen av tilslutningen som var tilgjengelig for kontroll. Utførelsen av øvrig skjult tettesjikt kan ikke kontrolleres visuelt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Rekvirent

# Tilstandsrapport





## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Ved en eventuell lekkasje kan vann bli værende skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak
Det bør etableres løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra sisternen synliggjøres og ledes ut i rommet.

TG2 er gitt på grunn av at det ikke er påvist løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekk

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Manglende tilluft kan redusere luftutskiftingen og medføre at fuktig luft bruker lengre tid på å ventileres ut.

Tiltak
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.

Dette er TG2 etter NS 3600:2025 A.2.1.5, hvor manglende overstrømning/tilluft er angitt som kriterium for TG2.

# Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk



Mangler luftespalte under dør.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og stue, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Utfyllende beskrivelse
Våtrommet er av eldre dato og har flere registrerte avvik. Det er påvist synlige fuktskader, og våtrommets samlede tilstand tilsier behov for omfattende oppgradering.

Konsekvens
Videre bruk kan medføre økt fuktbelastning og ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 er gitt på grunn av våtrommets samlede tilstand og registrerte fuktskader, med behov for omfattende utbedring. TG3 benyttes ved store eller alvorlige avvik og ved påvist funksjonssvikt eller forhold som må forventes utbedret straks eller innen kort tid, jf. forskrift til avhendingslova § 2-23 og kriteriene i NS 3600:2025.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Ser ut som banemembran.

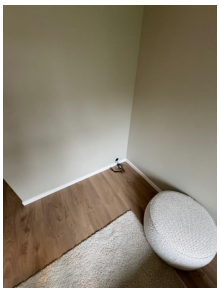
## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2026 med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Det er etablert ventilator over kokesone.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Egenerklæring



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er montert kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Rekvirent



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Det er registrert en blanding av nyere og eldre avløpsrør. Alder på røropplegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når rørene er etablert eller eventuelt skiftet. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte avvik, og det ble ikke registrert unormal avrenning på befaringstidspunktet. Skjulte deler av røropplegget er ikke kontrollert.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. Badet har mekanisk avtrekk.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er plassert tre varmtvannsberedere i felles kjeller, fordelt på de respektive boenhetene. Berederen til aktuell boenhet er på ca. 200 liter og er produsert i 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Varme fra radiatorer montert på vegg koblet på boligens anlegg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal. Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens
Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Tiltak
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningene. Utskifting må påregnes på sikt, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

TG2 er gitt på grunn av anleggets alder og usikre fremtidige funksjon, jf. NS 3600:2025 A.2.13.1 og alderskriteriene i punkt C.5.

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

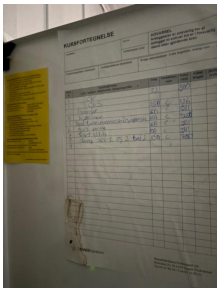
Eier opplyser om det elektriske anlegget er fra 2013

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





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

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

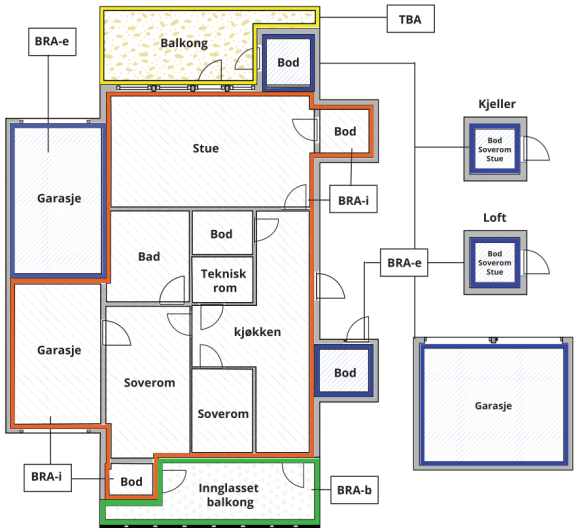
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 66 | | | 66 | 10 |
| Halvpart av loft | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | **66** | **16** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| Halvpart av loft | | | |

### Lovlighet

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Overflater i boligen er pusset opp i nyere tid, og det er montert nytt kjøkken.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.9.2026 | Simonsen Christer Coldier | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 231 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lørenveien 26

**Hjemmelshaver**
Eiterjord Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt på Løren i Oslo, i et etablert boligområde med variert boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring av tilgjengelige

# Forutsetninger

bygningsdeler og de opplysninger og dokumenter som er fremlagt på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover det som fremgår særskilt av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke kontrollert. Møbler, inventar, lagrede gjenstander og faste installasjoner er ikke flyttet dersom dette ikke er særskilt angitt.
Opplysninger om alder, utførelse, vedlikehold og tidligere arbeider er basert på fremlagt dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier der dette ikke kan fastslås ved befaring.
Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter for registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

Christer Simonsen

Confidential

# Vedtekter for boligsameiet Lørenveien 26

*Fastsatt 1.1.2025 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31*

**§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL**
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.83 bnr. 231 i Oslo med påstående bygning.

Sameiets navn er Boligsameiet Lørenveien 26.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

**§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET**
Sameiet består av 4 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal). Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT** Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL**

Utearealer er fordelt bruksrett i henhold til tegning av uteområder. Se vedlegg.
Det foreligger som seksjonert fellesareal, og alle har felles ansvar for å vedlikeholde uteområder til enhver tid slik at det er presentabelt.
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 5. HUSORDENSREGLER**

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig.

Dyrehold skal ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

**§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

**§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

**§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

**§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

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

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

**§ 11. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

- Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjett for kommende kalenderår, og fordeling av felleskostandene per boenhet.
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

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

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

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

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

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

**§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 13. MINDRETALLSVERN**
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

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

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

Oslo

# S-4371

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 83 bnr. 231. Lørenveien 26.

**Vedtaksdato:** 13.06.2008
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 200609580
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200609580

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

***§ 1.*** **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1B-200609580 og datert 27.05.2008.

**§ 2. Formål**
Området reguleres til:
Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)

**§ 3. Utnyttelse**
Bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 24%.

**§ 4. Plassering og høyder**
Maksimum gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 9,0 meter.

**§ 5. Utforming**
Ved fasademessige endringer skal materialbruk, dimensjoner og utforming tilpasses i størst mulig grad til bebyggelsens opprinnelige stil.
Ved oppføring av ny bebyggelse skal nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur være retningsgivende for plassering og utforming. Nye bebyggelse skal plasseres i samme avstand fra vei som tilstøtende miljøer.
Terrenginngrep skal begrenses.
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

**§ 6. Avkjørsel**
Eiendommen skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

**§ 7. Parkering**
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

**§ 8. Støy**
Miljøverndepartements veileder T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

**§ 9. Utomhusplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning/ vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder/forstøtningsmurer, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, overvannshåndtering samt eventuelle støyskjermende tiltak.

Utforming av uteareal skal ta hensyn til eksisterende vegetasjon.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

**§ 10. Overvann**
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo

# S-289

Regulering av Lørenveien mellom Trondheimsveien og Økernkrysset.

S-289 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 27.04.1944
**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet
**Vedtaksdokumenter:**
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon
post@skadedyrbekjemperen.no
22 22 22 31
926 570 005
Grefsenveien 92
0492 Oslo

**Tekniker / Takstmann:**
Mats Nilson
Tlf. 46 79 10 76


**Skadenummer:**
**Arbeidsnummer:**
**Rapport opprettet: 14,08,2026**

# Protokoll- og sluttrapport

| | | |
|---|---|---|
| **Skadenummer** | |  |
| **Oppdragsgiver** | Simen Peter Eiterjord | |
| **Skadestedets adresse** | Lørenveien 26, 0585 Oslo. | |
| **Skadedyr art(er)** | Kakerlakker | |
| **Forventet resultat** | Utryddelse | |
| **Konklusjon** | | |
| **Protokoll** | | |

| **Dato** | **Gjennomførte tiltak** |
|---|---|
| 03.08.2026 | Fun av kakerlakker i samtlige leiligheter i bygg. Sanering med forgiftet åte i samtlige rom i bygg. |
| 11.08.2026 | Suksessfull bekjempelse nå ca 25% igjen av bekjempelse. Ny sanering med forgiftet åte. |
| | |
| | |
| | |

**Kommentarer til tiltak.**

**Kakerlakker går veldig lett på åte. Ser ingen problemer med å bli kvitt kakerlakker etter 3 til 4 besøk/saneringer. Kakerlakker ødelegger på ingen**

Kontaktinformasjon
post@skadedyrbekjemperen.no
22 22 22 31
926 570 005
Grefsenveien 92
0492 Oslo

**Tekniker / Takstmann:**
Mats Nilson
Tlf. 46 79 10 76



| | |
|---|---|
| | **måte konstruksjon eller lignende, de spiser matrester og tilgriser der de oppholder seg.** |
| **Virksomt (aktivt) stoff og mengde benyttet i bekjempelsen** | *Advion KK- første besøk 60.g- andre besøk 45.g-* |
| **Metodevalg** | Sanering med åte. |
| **Sikkerhetsdatablad** | ☐ ***Vedlagt som vedlegg til rapport*** ☒ **Sendes pr. forespørsel** |
| **Protokoll- og sluttrapport sendt til** | ☐ ***Formell oppdragsgiver*** ☐ ***Styret i borettslag/sameiet*** ☐ ***Beboer*** ☒ ***Eier*** |
| **Nabokontroll/ blokkinspeksjon** | Ingen |
| **Beboer/ kunden sin egeninnsats etter bekjempelse** | |
| **Begrunnelse for metodevalg** | Giftfri behandling er vurdert, men siden kakerlakker ikke er mulig å fjerne mekanisk blir det benyttet forgiftet åte i flere omganger. |
| | |
| | |
| **Kontrollerende utførende** | **Tekniker Mats Nilson – Skadedyrbekjemperen AS – 46 79 10 76** |

Er det spørsmål, vennligst ta kontakt med undertegnede.

**Mats Nilson.**
Mobil: 46 79 10 76 I

Sentralbord: 22 22 22 31




**Tekniker / Takstmann:**
Mats Nilson
Tlf. 46 79 10 76


**Skadenummer:**
**Arbeidsnummer:**
**Rapport opprettet: 14,08,2026**

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614920857
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 912519821 | GLOCAL VIEW EIENDOM AS | | Vidarveien 3, 2013 SKJETTEN |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 83 | 231 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 83 | 231 | 0 | 1 | 75 / 280 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 83 | 231 | 0 | 2 | 75 / 280 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 83 | 231 | 0 | 3 | 65 / 280 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 83 | 231 | 0 | 4 | 65 / 280 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 824353 Tinglyst: 17.07.2026
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 24.6.26

12.06.2026 11:13

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/824353/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:25

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 8.6.26

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| 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 | KIM LIEN UNG/48069548 |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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 | |
|---|---|---|---|
| Simen peter Eiterjord | 310790[redacted] | simeneiterjord@gmail.com | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Holtveien 18 | 1177 | Oslo | 97668010 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 83 | 231 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 912519821 | Glocal View Eiendom AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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.

**Seksjons-nummer**

**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 | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 75 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 75 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 65 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 65 | B | 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: | | 280 | | | | Nevner = | | 280 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 27.04.2026 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her 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 eierseksjonsloven 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 naboeiendom 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 grunneiendom, festegrunn 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 | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 27.04.2026 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Confidential



# SAMTYKKE TIL SEKSJONERING / RESEKSJONERING

Eiendom: Lørenveien 26, 0585 Oslo - 0301-83/231

**Formål:** Dette samtykket kan vedlegges søknad/dokumentasjon knyttet til seksjonering eller reseksjonering av eiendommen

## 1. Eiendom og sak

| | |
|---|---|
| **Eiendom** | Lørenveien 26, 0585 Oslo |
| **Kommune / matrikkel** | Oslo kommune / 0301-83/231 |
| **Sakstype** | Seksjonering / reseksjonering |
| **Saksreferanse** | 2026/05115 |

## 2. Eier / hjemmelshaver

| | |
|---|---|
| **Hjemmelshaver** | Glocal View Eiendom AS |
| **Organisasjonsnummer** | 912 519 821 |
| **Representert ved** | Vineet Jain, daglig leder |
| **Adresse** | Vidarveien 3, 2013 Skjetten |

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

## 3. Samtykke

**Undertegnede, på vegne av Glocal View Eiendom AS, gir herved samtykke til at det kan søkes om og gjennomføres seksjonering/reseksjonering av eiendommen Lørenveien 26, 0585 Oslo, matrikkel 0301-83/231.**

## 4. Hva samtykket omfatter

☒ Innsending og oppfølging av søknad om seksjonering/reseksjonering for eiendommen.

## 6. Signatur

| | |
|---|---|
| **Sted og dato** | Oslo, 13.07.2026 Oslo, 13.07.2026 |
| **For selskap** | Glocal View Eiendom AS |
| **Signatur** | Vineet |
| **Navn** | Vineet Jain |
| **Rolle** | Daglig leder |

Mal utarbeidet for seksjonering/reseksjonering. Kontroller mot kommunens krav før innsending.

## 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 |
|---|---|---|
| Skjetten, 29.04.2026 | | VINEET JAIN FOR GLOCAL VIEW EIENDOM A |
| 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 | 83 | 231 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 9.6.26 | | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 27.04.2026 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**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)

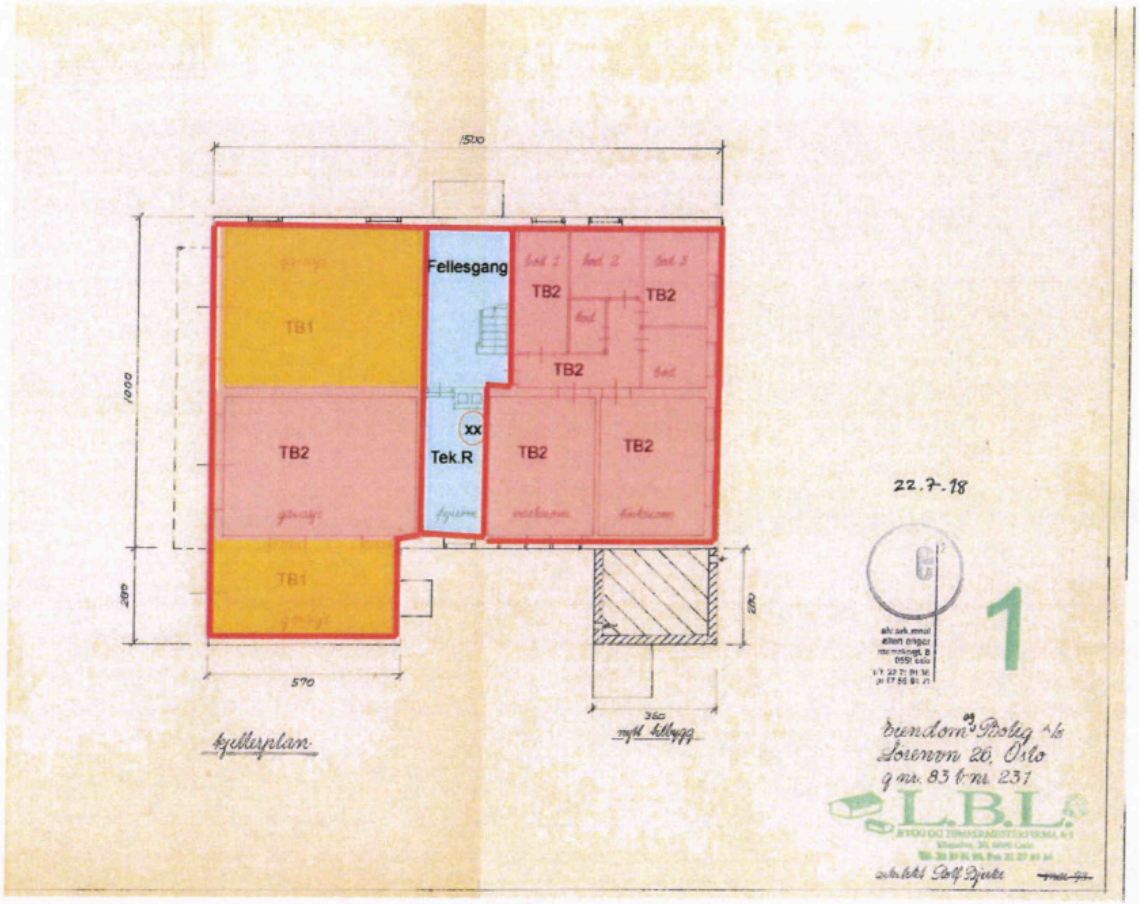
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
|---|---|
| 27.04.2026 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4


Oslo
Dato: 16.04.2026
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: LØRENVEIEN 26
Gnr/Bnr: 83/231
PlottID/Best.nr: 334895/ 86530592
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
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.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:
Braisjåveien
Felles uteareal
83/258
100 m
50
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 5



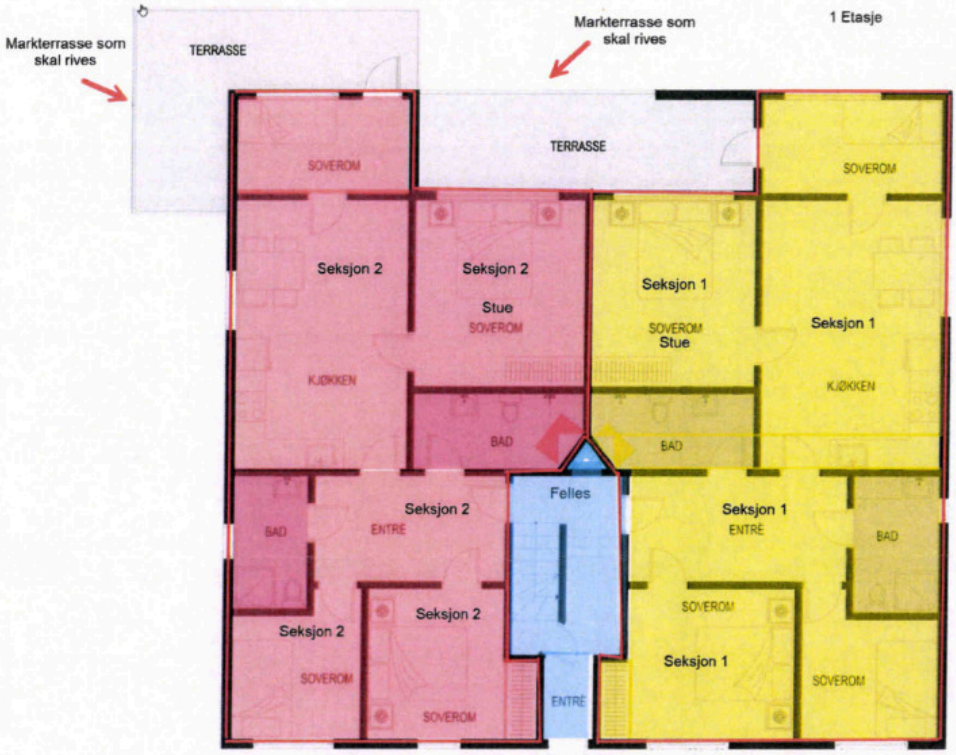

Kjeller

Gnr.83 Bnr.231

Lørenveien 26

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 5




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

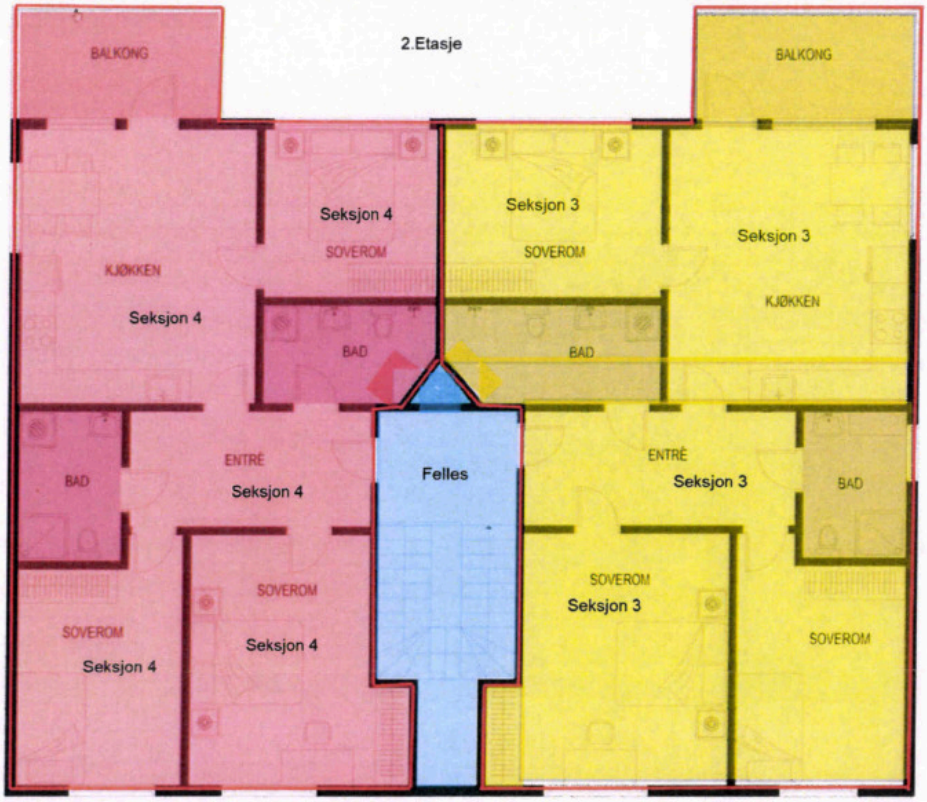
1.etasje

Gnr.83 Bnr.231

Lørenveien 26

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 5




Seksjon 4

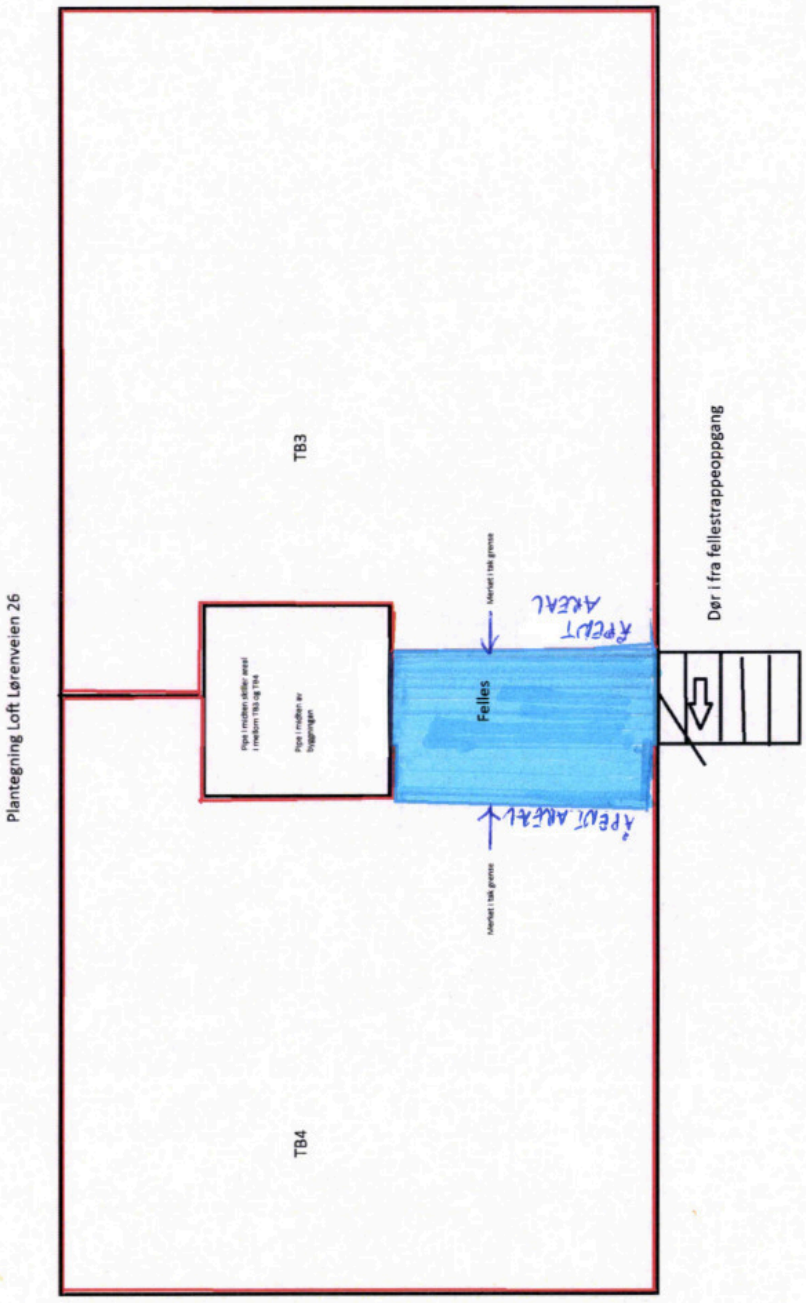
2.etasje

Gnr.83 Bnr.231

Lørenveien 26

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 5




Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 5

# Gnr. 83 Bnr. 231

# Lørenveien 26

# Saksnr. 199803363

# Tilbygg

# Bygn. enh. nr. 80202148-1

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86**

## 1. Melding etter §§85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

## 2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

## 3. Byggesaken har fått brukstillatelse

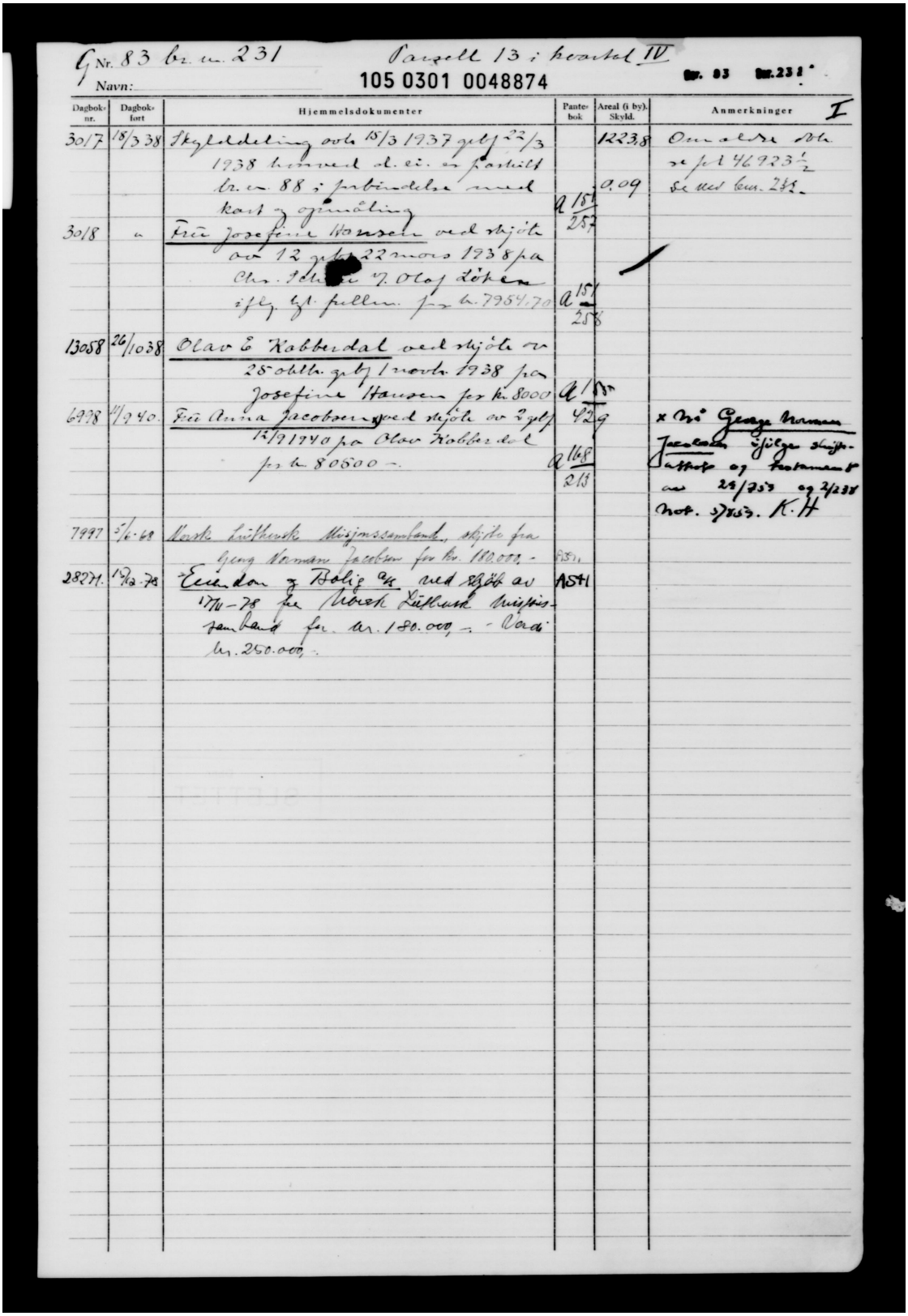
☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

# Oslo (0301), Gnr 83 / Bnr 231: Lørenveien 26

www.digitalarkivet.no

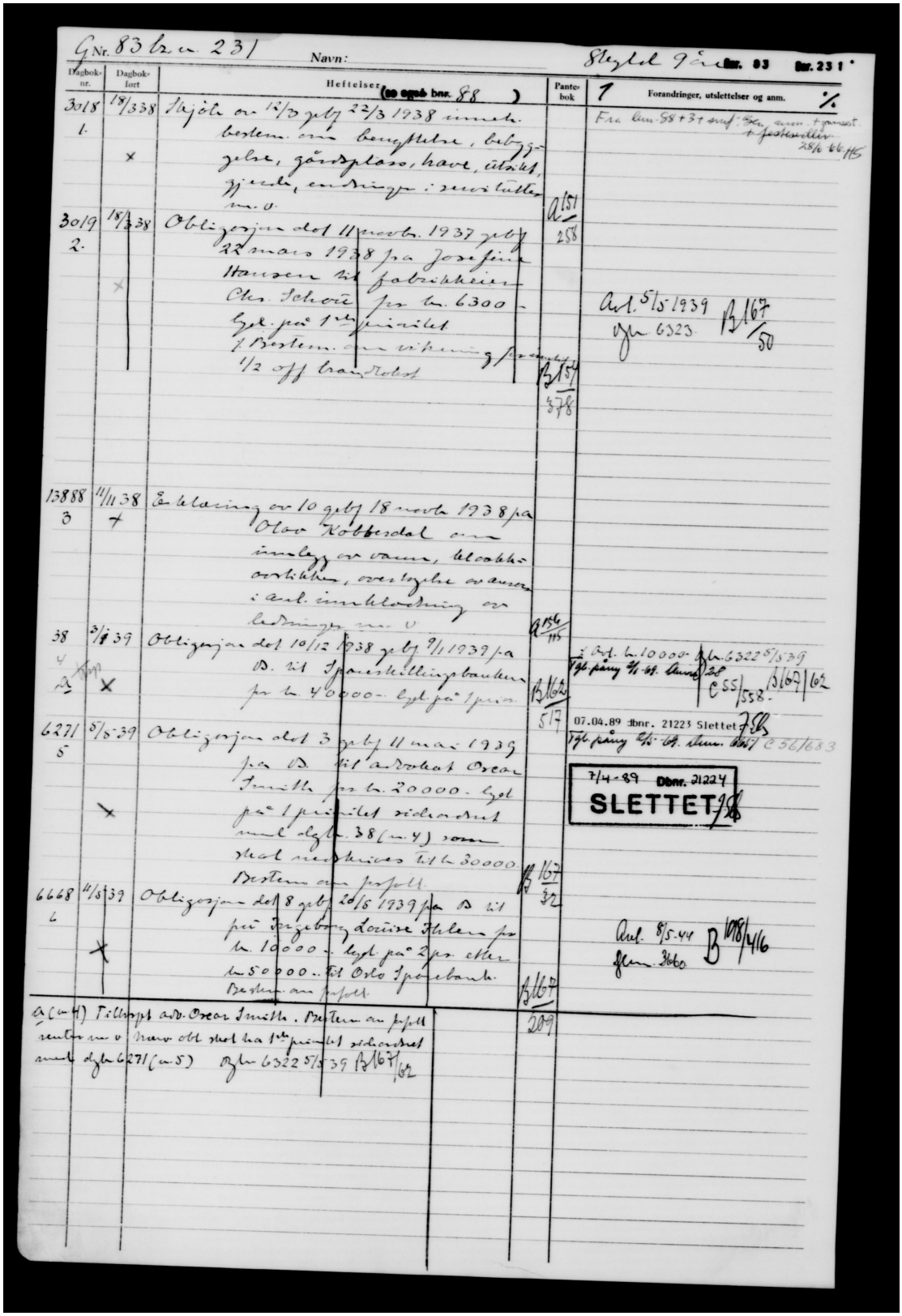
# Innholdsliste

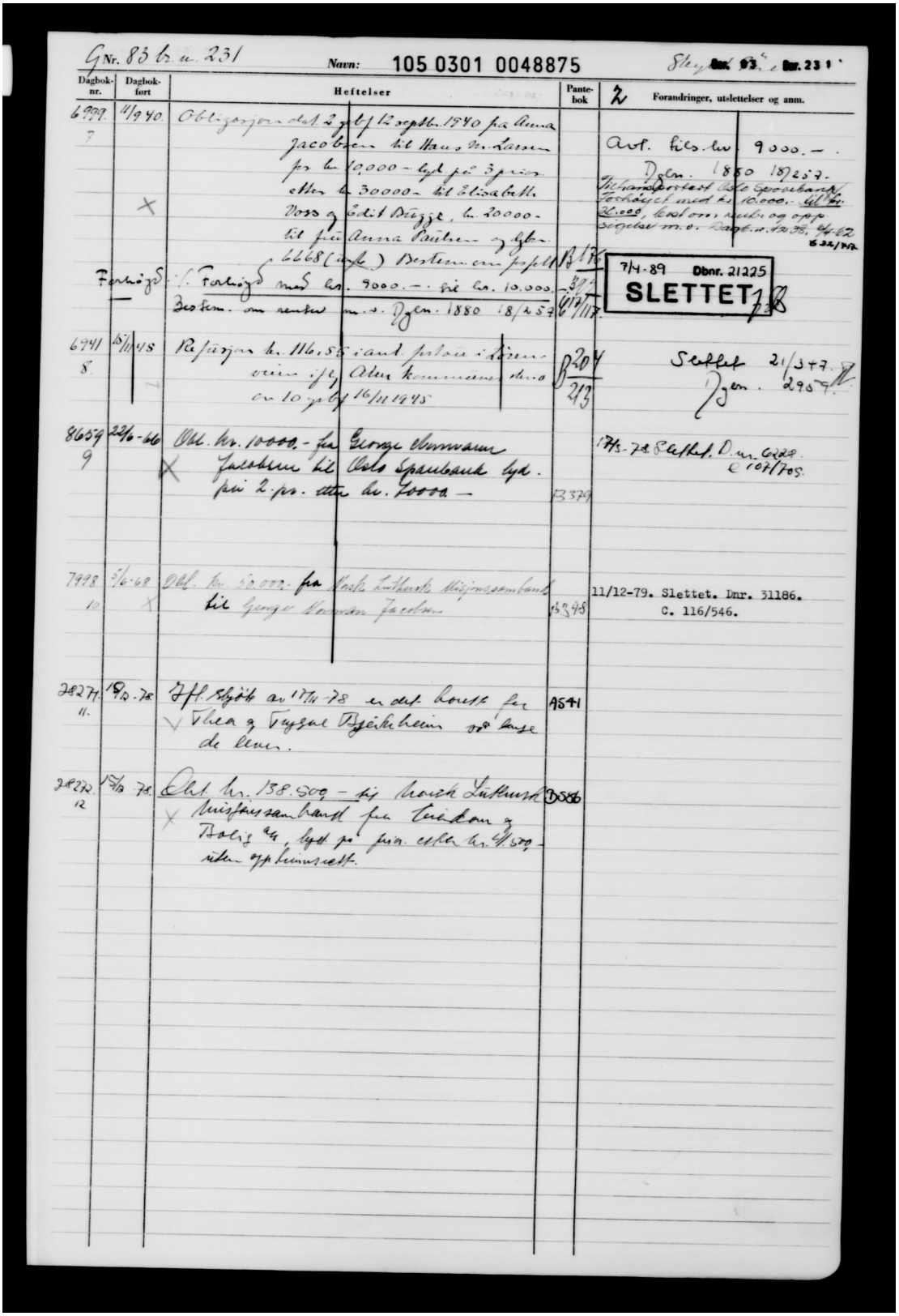

| | |
|---|---|
| SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 83, bnr 231 | 3 |
| SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 83, bnr 231 | 4 |
| SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 83, bnr 231 | 5 |
| SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 83, bnr 231 | 6 |



Gr. Nr. 83 br. nr. 231 Parsell 13 i bruksl. IV
Navn:
105 0301 0048874
Gr. 83 Br. 231

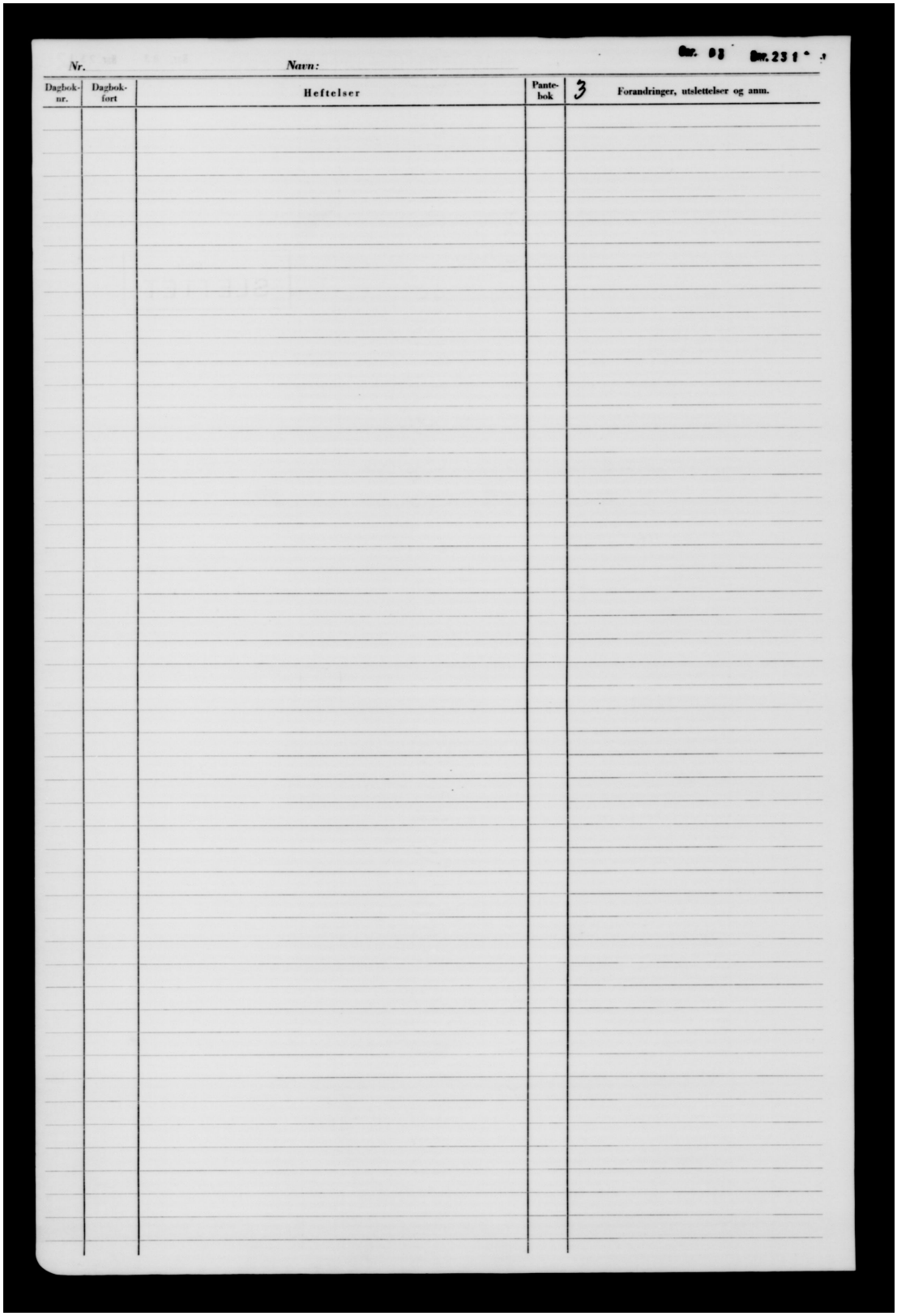
| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Hjemmelsdokumenter | Pante-bok | Areal (i by) Skyld | Anmerkninger |
|---|---|---|---|---|---|
| 3017 | 18/3 38 | Skyldeldeling avsl 15/3 1937 gylf 22/3 1938 hvorved d. ei. er parsell br. nr 88 i forbindelse med kart og grunnlag | | 1223,8 9,09 | Omadresse Nr. se pr 1 46923½ Se ogs bnr 233. |
| 3018 | " | Frk Josefine Hansen ved skjøte av 12 gylf 22 mors 1938 på Chr. Tobias Nr. Olaf Løken ifølge tilf. fullm. for kr. 7954,70 | a 151 258 | | |
| 13058 | 26/10 38 | Olav E Kabberdal ved skjøte av 25 obligr gylf 1 novbr 1938 for Josefine Hansen for kr. 8000 | a 151 | | |
| 6938 | 14/9 40. | Frk Anna Jacobsen ved skjøte av 2 gylf 15/9 1940 på Olav Kabberdal for kr 80500 - | a 168 213 | 9,09 | x Nr. George Norman Jacobsen tjilgn skjøte-attest og testament av 25/253 og 2/238 Not. 5/853. K.H |
| 7997 | 5/6 68 | Norske Lutherske Misjonssamband skjøte fra Georg Norman Jacobsen for kr 180.000 - | 6311 | | |
| 28271 | 15/3 78 | Eiendom og Bolig a/s ved skjøte av 1776-78 fra Norsk Lutherske Misjonssamband for kr. 180.000 - - Vardi kr. 250.000 - | A514 | | |


Gnr. 83 bnr. 231
Navn:
Stenfeldt gate
Bnr. 83
Bnr. 231
Dagbok-nr.
Dagbok-lort
Hefteiser
Pante-bok
Forandringer, utsletteiser og anm.
SLETTET
7/4-89 Dbnr. 21224



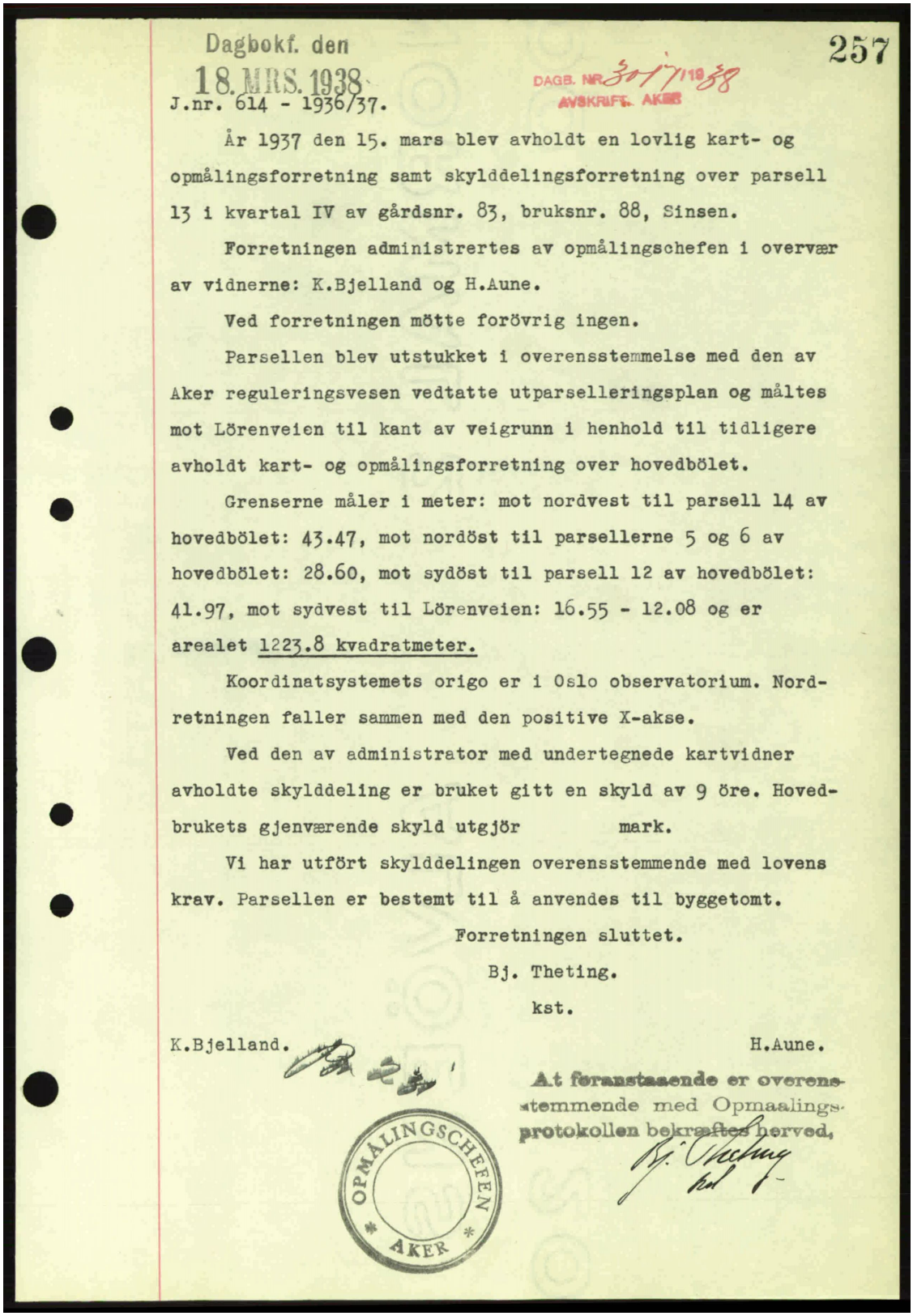
Gnr. 83 bnr. 231 Navn: 105 0301 0048875 Skyld gnr. 83, bnr. 231

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Heftelser | Pantebok | Forandringer, utsletteler og anm. |
|---|---|---|---|---|
| 6999 7 | 11/9 40 | Obligasjon dat. 2 gbl. 12 septb. 1940 fra Anna Jacobsen til Hans Andr. Larsen for kr. 10.000.- lyd. pr. 3 pris etter kr. 30000.- til Elisabeth Voss g. Edit Bjuzze, kr. 20000.- til fru Anna Paulsen g. Lyster 6668 (ukjent) Bestem. om pgl. | B 176 | Avd. fils. kr. 9000.- . Dgen. 1880 18/257. Vikarsforsikret Oslo Sparebank, Forsikret med kr. 10.000.- til Kr. 2.000, kostnader, renter og oppsegelse m.o. Bygb. v. fra 38, 4-62 B 32/172 |
| Forbigått | | f. Forbigått med kr. 9000.- frie kr. 10.000.- Bestem. om rentes m.s. Dgen. 1880 18/257 | 37 6117 | 7/4-89 Dbnr. 21225 SLETTET |
| 6941 8 | 15/11 45 | Refanger kr. 116.55 i aand. pristal i Kjøpenhavn i fg. Oslo kommunes skrivelse av 10 gbl. 16/11 1945 | B 204 213 | Slettet 21/3 47. Dgen. 2957. |
| 8659 9 | 22/6-66 | Obl. kr. 10000.- fra George Thommam Jacobsen til Oslo Sparebank lyd. pri 2 prs. etter kr. 5000.- | 13379 | 17/3-78 Slettet. Dnr. 6228. C 107/705. |
| 7998 10 | 5/6-68 | Obl. kr. 50.000.- fra Norske Lutherske Misjonssamband til George Thommam Jacobsen | 13395 | 11/12-79. Slettet. Dnr. 31186. C. 116/546. |
| 28271 11. | 19/12-78 | Hfl. Skjøte av 17/11-78 er det bonsk for Thea g. Tryggve Bjerkheim solgt hele de lenn. | A541 | |
| 28272 12 | 17/12 78 | Obl. kr. 138.509 - til Norsk Lutherske Misjonssamband fra Theodor g. Dolig, lyd. pr. pris etter kr. 4.509 - uten oppsigelsesrett. | B586 | |



Nr. Navn: Gnr. 83 Bnr. 231

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Heftelser | Pante-bok 3 | Forandringer, utslettelser og anm. |
|---|---|---|---|---|



Dagbokf. den
18. MRS. 1938
J.nr. 614 - 1936/37.

DAGB. NR 3017/1938
AVSKRIFT. AKER

257

År 1937 den 15. mars blev avholdt en lovlig kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning over parsell 13 i kvartal IV av gårdsnr. 83, bruksnr. 88, Sinsen.

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnerne: K.Bjelland og H.Aune.

Ved forretningen mötte forövrig ingen.

Parsellen blev utstukket i overensstemmelse med den av Aker reguleringsvesen vedtatte utparselleringsplan og måltes mot Lörenveien til kant av veigrunn i henhold til tidligere avholdt kart- og opmålingsforretning over hovedbölet.

Grenserne måler i meter: mot nordvest til parsell 14 av hovedbölet: 43.47, mot nordöst til parsellerne 5 og 6 av hovedbölet: 28.60, mot sydöst til parsell 12 av hovedbölet: 41.97, mot sydvest til Lörenveien: 16.55 - 12.08 og er arealet 1223.8 kvadratmeter.

Koordinatsystemets origo er i Oslo observatorium. Nordretningen faller sammen med den positive X-akse.

Ved den av administrator med undertegnede kartvidner avholdte skylddeling er bruket gitt en skyld av 9 öre. Hovedbrukets gjenværende skyld utgjör mark.

Vi har utfört skylddelingen overensstemmende med lovens krav. Parsellen er bestemt til å anvendes til byggetomt.

Forretningen sluttet.

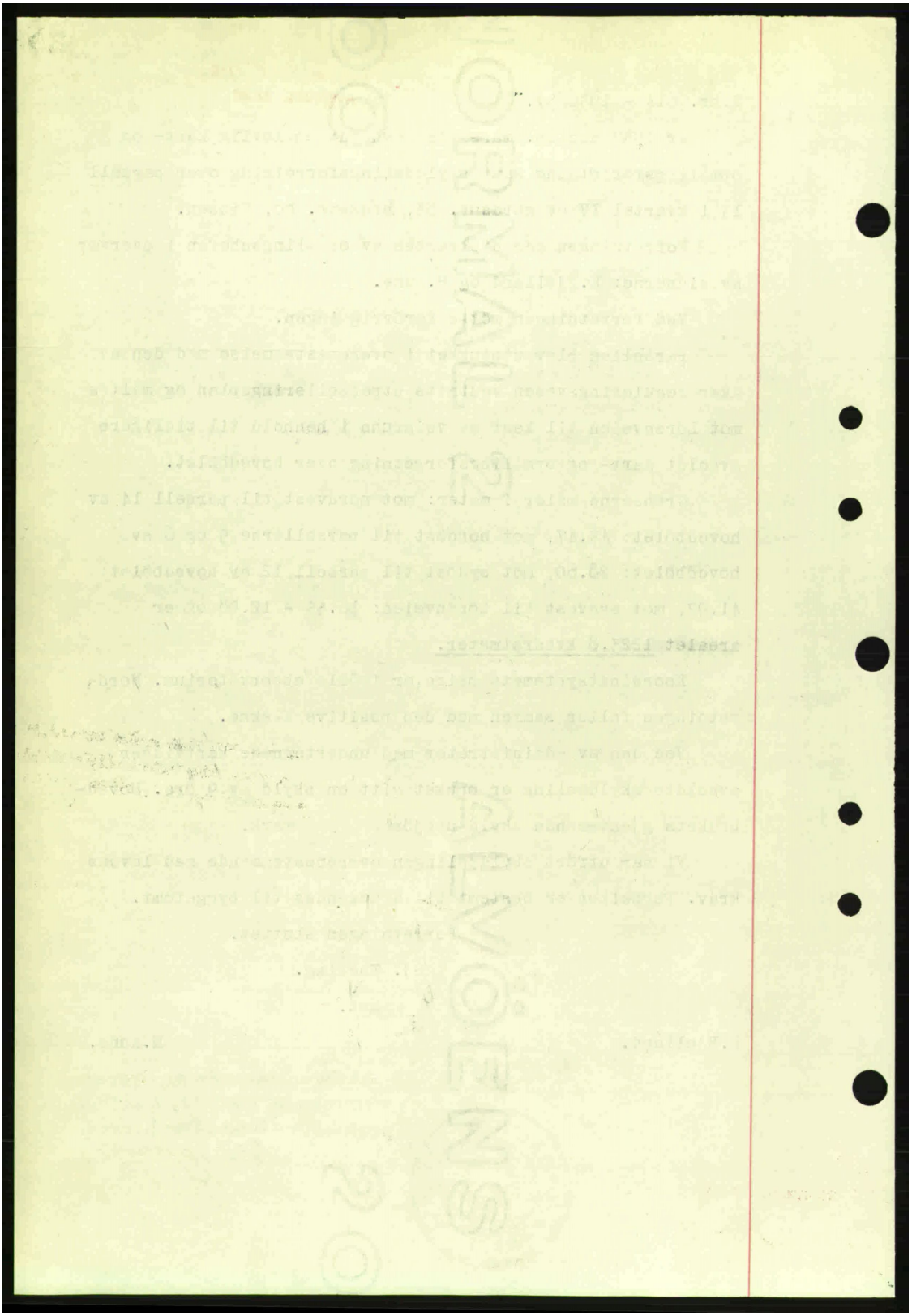
Bj. Theting.
kst.

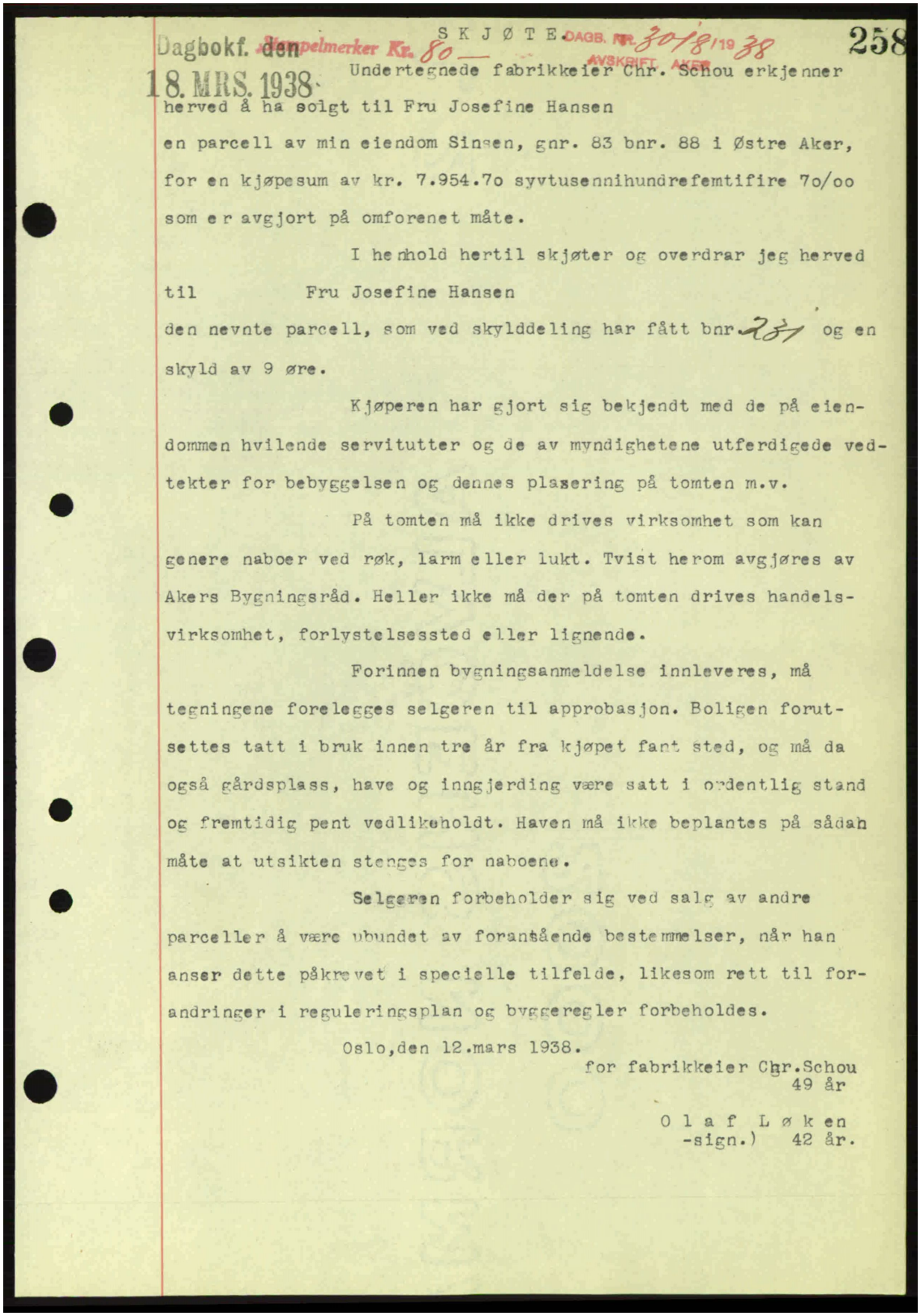
K.Bjelland. H.Aune.

At foranstaaende er overensstemmende med Opmaalingsprotokollen bekraftes herved,

Bj. Theting
kst.

OPMÅLINGSCHEFEN * AKER *





Dagbokf. den 18. MRS. 1938 Stempelmerker Kr. 80.— DAGB. NR. 3018/1938 AVSKRIFT. AKER 258

SKJØTE

Undertegnede fabrikkeier Chr. Schou erkjenner herved å ha solgt til Fru Josefine Hansen en parcell av min eiendom Sinsen, gnr. 83 bnr. 88 i Østre Aker, for en kjøpesum av kr. 7.954.7o syvtusennihundrefemtifire 7o/oo som er avgjort på omforenet måte.

I henhold hertil skjøter og overdrar jeg herved til Fru Josefine Hansen den nevnte parcell, som ved skylddeling har fått bnr. 237 og en skyld av 9 øre.

Kjøperen har gjort sig bekjendt med de på eiendommen hvilende servitutter og de av myndighetene utferdigede vedtekter for bebyggelsen og dennes plasering på tomten m.v.

På tomten må ikke drives virksomhet som kan genere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist herom avgjøres av Akers Bygningsråd. Heller ikke må der på tomten drives handelsvirksomhet, forlystelsessted eller lignende.

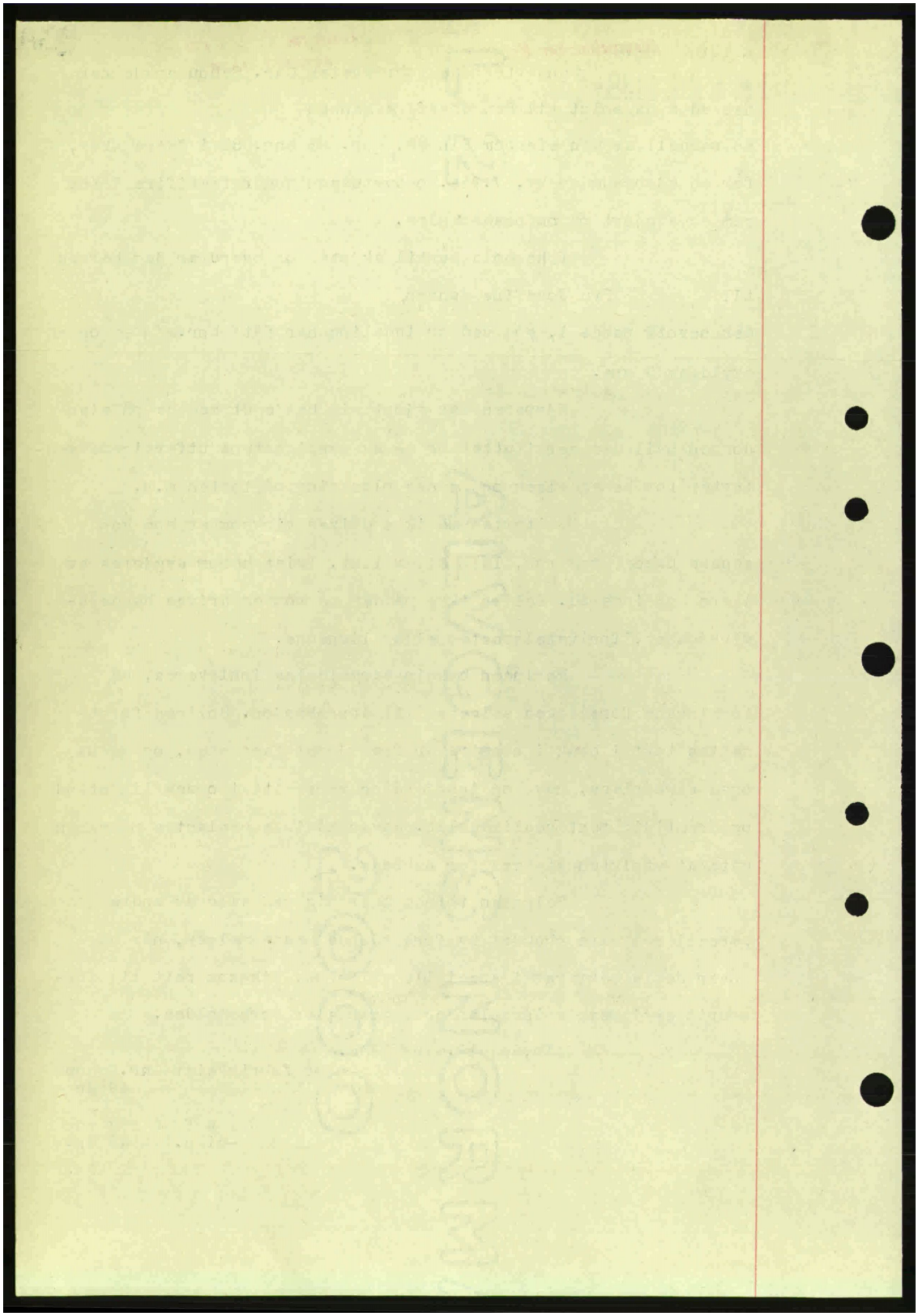
Forinnen bygningsanmeldelse innleveres, må tegningene forelegges selgeren til approbasjon. Boligen forutsettes tatt i bruk innen tre år fra kjøpet fant sted, og må da også gårdsplass, have og inngjerding være satt i ordentlig stand og fremtidig pent vedlikeholdt. Haven må ikke beplantes på sådan måte at utsikten stenges for naboene.

Selgeren forbeholder sig ved salg av andre parceller å være ubundet av forantående bestemmelser, når han anser dette påkrevet i specielle tilfelde, likesom rett til forandringer i reguleringsplan og byggeregler forbeholdes.

Oslo, den 12. mars 1938.

for fabrikkeier Chr. Schou
49 år

O l a f L ø k e n
-sign.) 42 år.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] * 11 50 60 (68 30 40)

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
- Innkledning veranda

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Lørenveien 26 | Gnr.83, bnr.231 | 80/1016 |

Byggherre

Trygve Bjerkheim
Lørenveien 26

OSLO 5

Ansvarshavende

Trygve Lang

1960 LØKEN I HØLAND

B/SBR

Dato

1.Juni 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

B. C-16. ANDVORD.

G.nr. 83 Bnr. 231 av 88
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 32

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

P. 13 kas IV

L. nr. 6833-1939
Dat. 19/7
Antall bilag 6

## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående innredning av garasje under terrasse

**Eier:**
Olav Kobberdal
Lørenveien 26.
adr. Ø. Aker.

**Anmelder:**
D. s.
adr.

**Sted:**
Linsen
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**
Tömmerm. Anders Melheim,
Ladevn. 8, Hoffbyen, Skøyen.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 28/9-39.
Ferdigattest:

Overrendes Aker Fasaderåd under henvisning
til bilag nr. 32-37
Aker Kommune, bygningskontrollen den 26/7-1939

Forslag
Bygningsråd

FREMLAGT OG GODKJENT I RÅDSMØTE DEN 27/7 1939
AKERS FASADERÅD, 27/7 1939
20/7-39.
SEKRETÆR

G.nr. 83 B.nr. 23 av 88
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 1911
Dat. 9/3
Antall bilag 7

9/3 Protest fra naboer

9/3 kes. IV

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Bygning av garage

Eric Runa Jacobsen

**Eier:**
Ingeborg Hansen,
Bekkelivien 2,
Skøyen.
adr.
Olav G. Holtedahl
Ydalsvn. 54, Gjellv.

**Anmelder:**
Arkt. G. Smith Sørensen,
Drammensvn. 4
adr.
A
2/3 39

**Sted:**
Gnr. 83 Bnr. 23
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 26
til Bekkelivien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 16/12.38.
Brandchef: "
Kloakkvesenet: "

**Ansvarshavende:**
Tømmerm. Anders Melheim,
Hoffsbyen, Skøyen.
Sendt 16/12.38.
Peis: Murer Bjarne Nordby
Bærums Jernoplag A/S.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 15/12-1938.
Ferdigattest:

Vækhelen 9/3 1938.

Oversendes Aker reguleringsvesen under henvisning til bilag nr. 1 – 6
Aker Kommune, bygningskontrollen den 9/3 – 1938

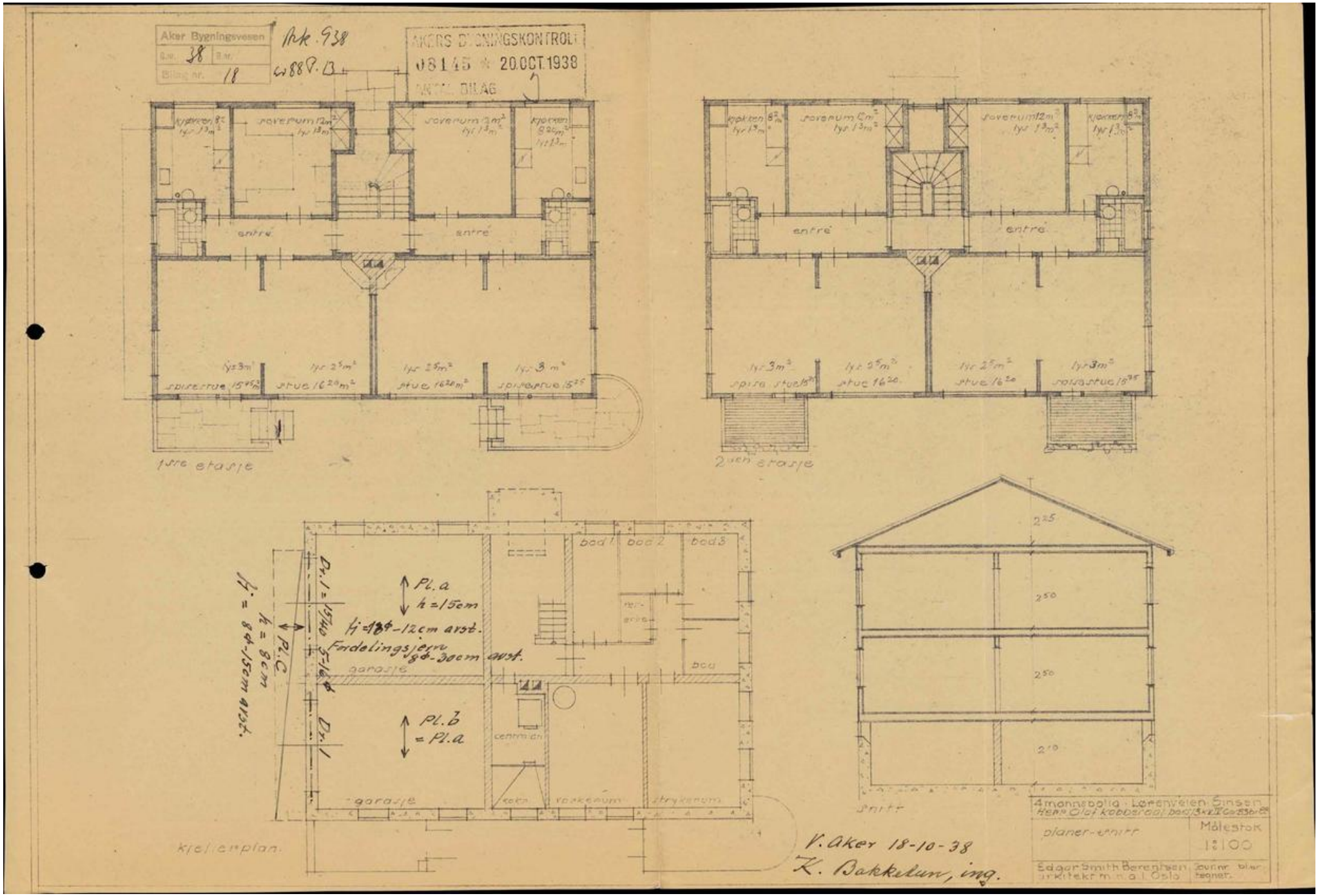
Ferdigattest

Reg. o. ang. protest.

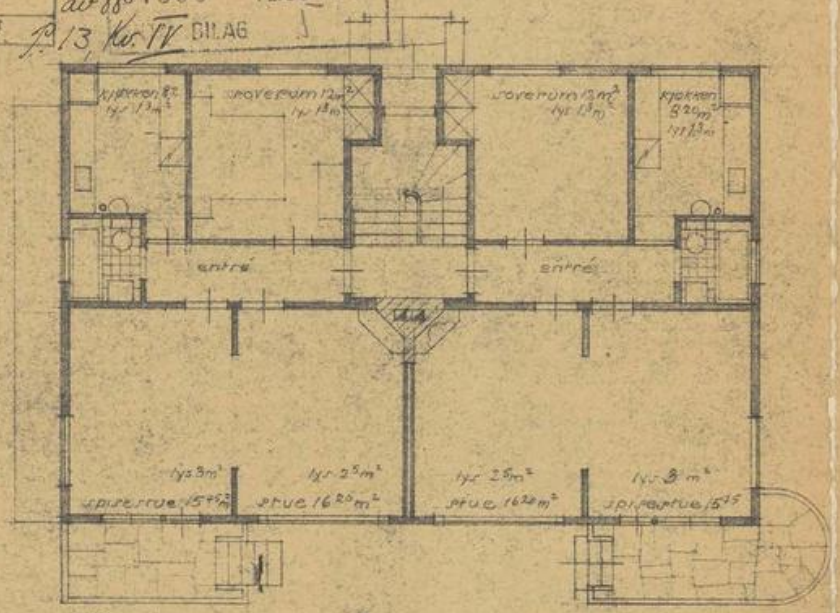
Ank. AKER HELSERÅD no. 01575 – 9. III 38

7
J-384

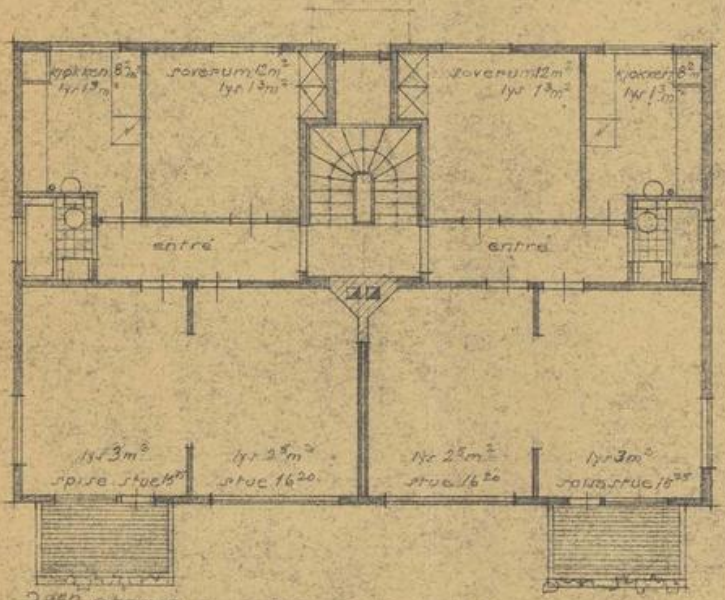
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 68
1938


Aker Bygningsvesen
Bnr. 38 Bnr.
Bilag nr. 18
Ark. 938
W 889. B
AKERS BYGNINGSKONTROLL
08145 20. OCT. 1938
MOTT. BILAG
entré
soverom
kjøkken
1ste etasje
2den etasje
bod 1
bod 2
bod 3
garasje
bod
sentralfyr
Pl. a
h = 15cm
Fj = 18 ø - 12cm avst.
Fordelingsjern ø 8 - 30cm avst.
Pl. b
= Pl. a
Pl. c
h = 8cm
Fj = 8 ø - 15cm avst.
Dr. 1
centralfyr
vaskerom
strykerom
kjelleretasje
Snitt
Amannsbolig Lørenveien Sinsen
planer-snitt
Målestokk 1:100
V. Aker 18-10-38
K. Bakkelun, ing.

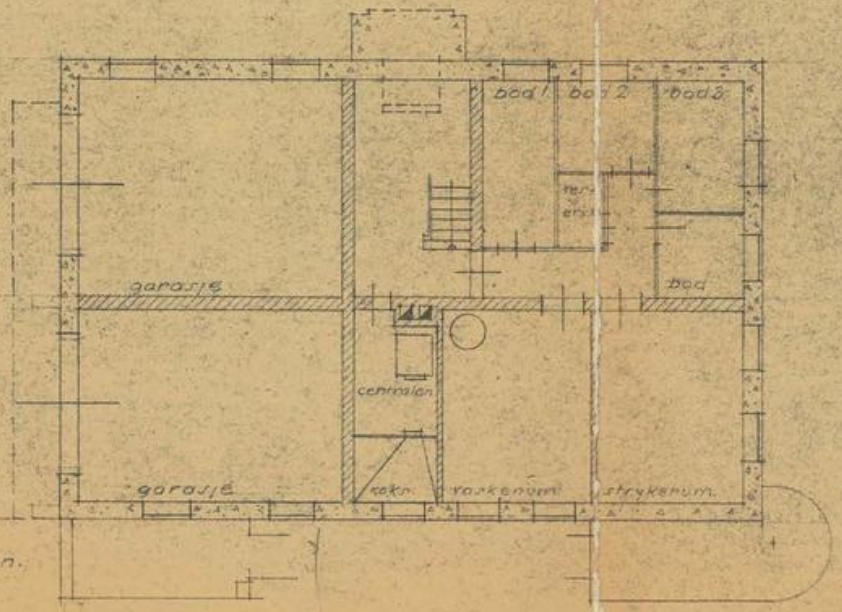
Aker Bygningsvesen
B.nr. 83 | B.nr.
Bilag nr. 13. jf. 13, kr. IV BILAG
OSLO BYGNINGSKONTRO
av 807890 12.OCT.1938



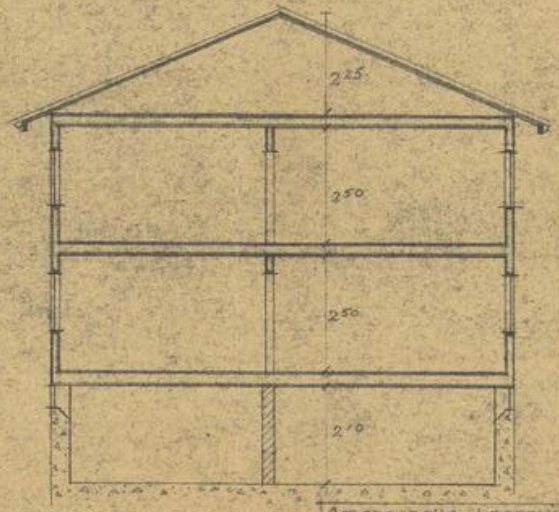

1ste etasje




2den etasje




kjellerplan.




snitt

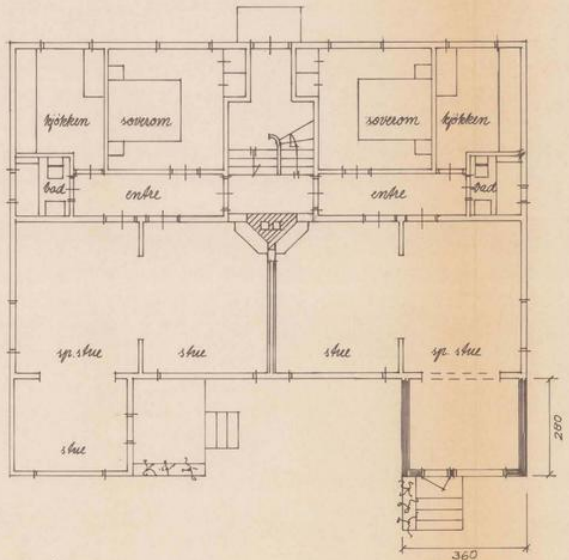
Amannsballa Løvenveien Sinsen
asfalt-olje kobberdal perlebåt-grossist

planer-snitt

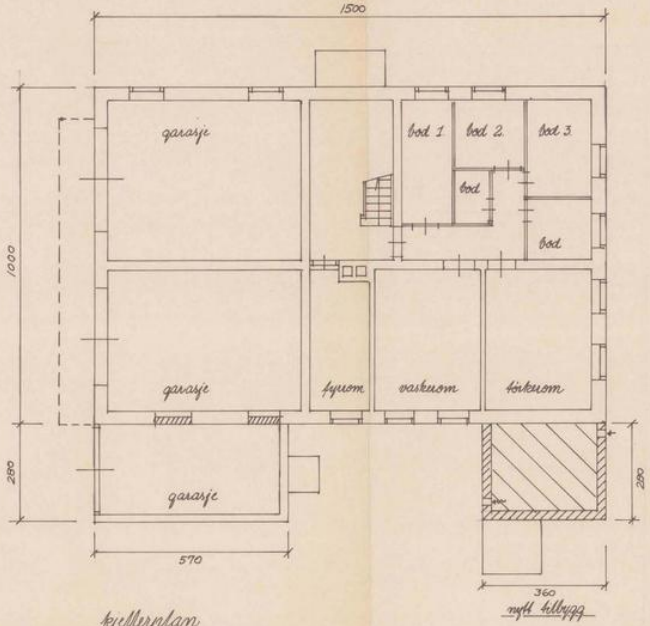
Målestokk 1:100

Edgar Smith Berentsen arkitekt m.n.a. i Oslo

Tegn.nr. bl.nr. tegnet




1. etasje




kjellerplan

3

22.7.18

siv.ark.mnal
ellen enger
stolmakergt. 8
0551 oslo
t/f: 22 71 91 36
p: 67 56 94 71

1

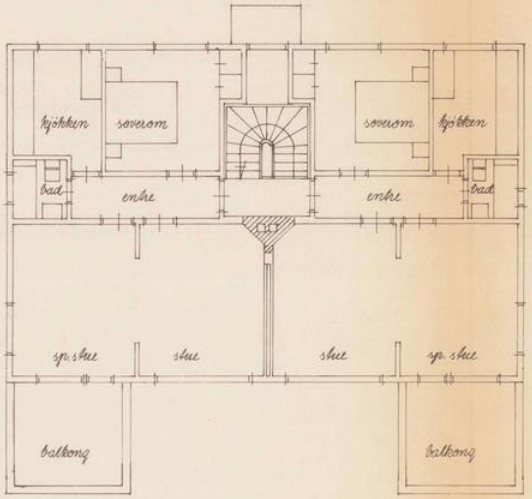
Eiendom og Bolig A/S
Lørenvn. 26, Oslo
g.nr. 83 b.nr. 231

L.B.L.
BYGG OG TØMRERMESTERFIRMA A/S
Ullevålsv. 30, 0550 Oslo
Tlf. 22 37 91 95, Fax 22 37 93 16

arkitekt Rolf Djuve ~~mai 98~~

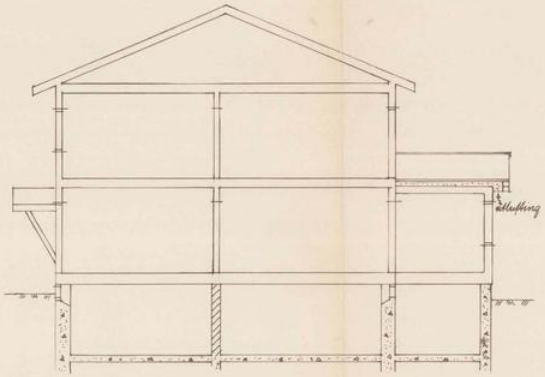
MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

3




2. etasje

ny balkong




snitt

22.7.98

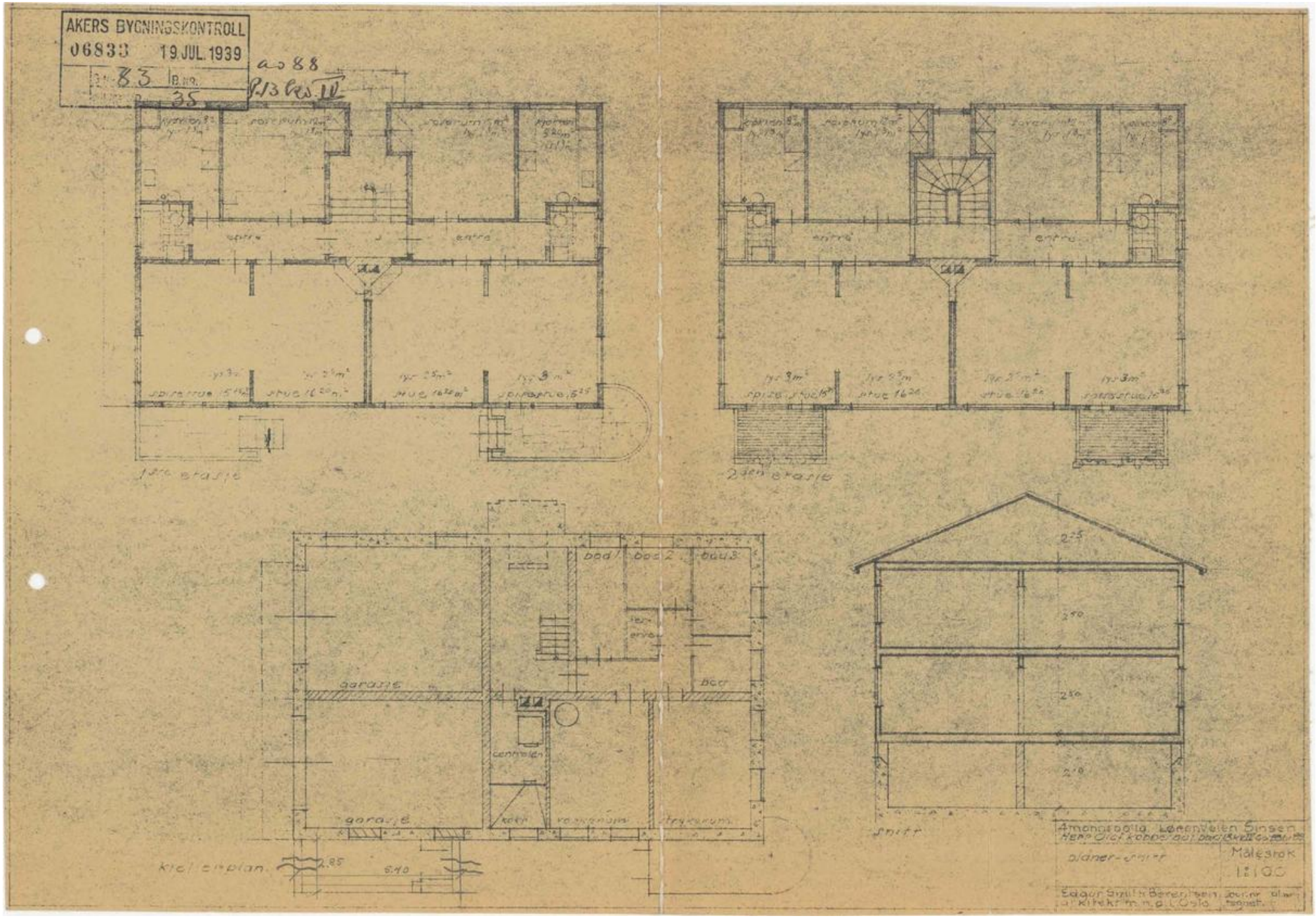
2

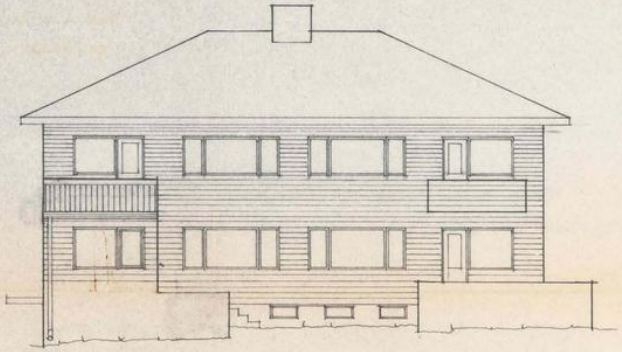
Brandom Bolig A/S
Grenv. 26, Oslo
Gnr. 83 Bnr. 231

siv.ark. mnfo
ellen ringer
stolmakergt. 9
0551 oslo
t/f: 22 71 91 36
m: 67 50 94 71

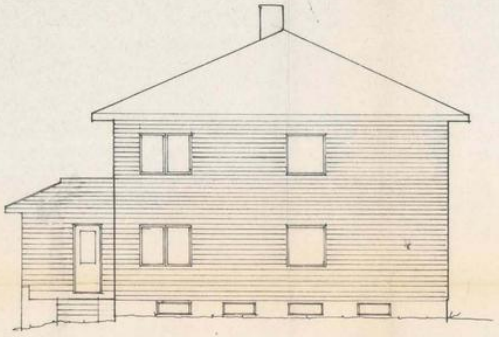
L.B.L.
BYGG OG TØMRERMESTERFIRMA A/S
Ullevålsv. 20, 0650 Oslo
Tlf. 22 22 93 99, Fax 22 22 93 16

arkitekt Rolf Bjerke mai-98

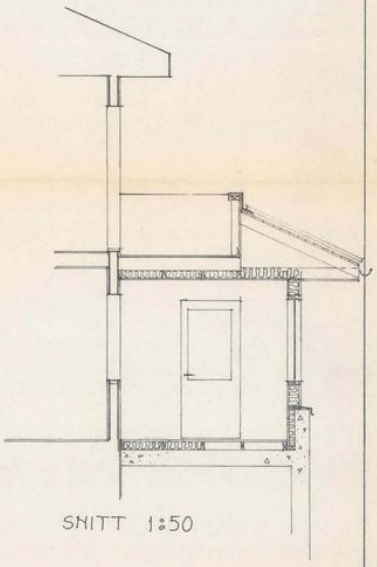

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06833 19. JUL. 1939
83 B.nr.
35
a o 88
P. 13 Kvs. IV
1ste etasje
2den etasje
kjeller
garasje
bod 1
bod 2
bod 3
bar
entre
stue
soverom
kjøkken
vaskerom
fryserom
snitt
Målestokk
1:100
Edgar Sinding-Berentsen, Løvenvolden 5, Oslo



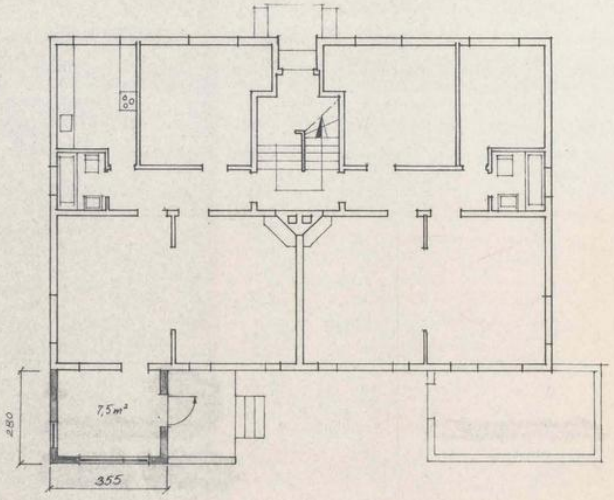
FASADE VEST



FASADE SØR

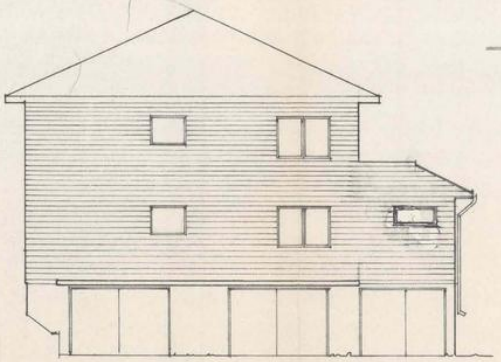


SNITT 1:50




NYE VEGGER

PLAN 1.ETG



FASADE NORD

RETTET:

Kom 5/10 82

LORENVEIEN 26, 83/231

INNBYGGING AV TERRASSE

TRYGVE BJERKRHEIM

| MÅL: | DATO: | |
|---|---|---|
| 1:100 | 24.3.80 | 7903-1 |

TRYGVE KROGSÆTER
FRITS KIÆRSV. 16, OSLO 3


Søk i Norgeskart
Kartverket
PS3 PS4
Seksjon 3
Felles
P
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 4
Temakart
Tegne og måle
Del kart
Lag kart
Hjelp
EUREF89 UTM-33
Ø: 264684.61, N: 6651474.43
1: 311
Feil i kartet?

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535636
Deres ref: 2225

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 83, BNR. 231.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 83, bnr. 231.

**GNR. 83 BNR. 231**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.03.1938.

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

**1224 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

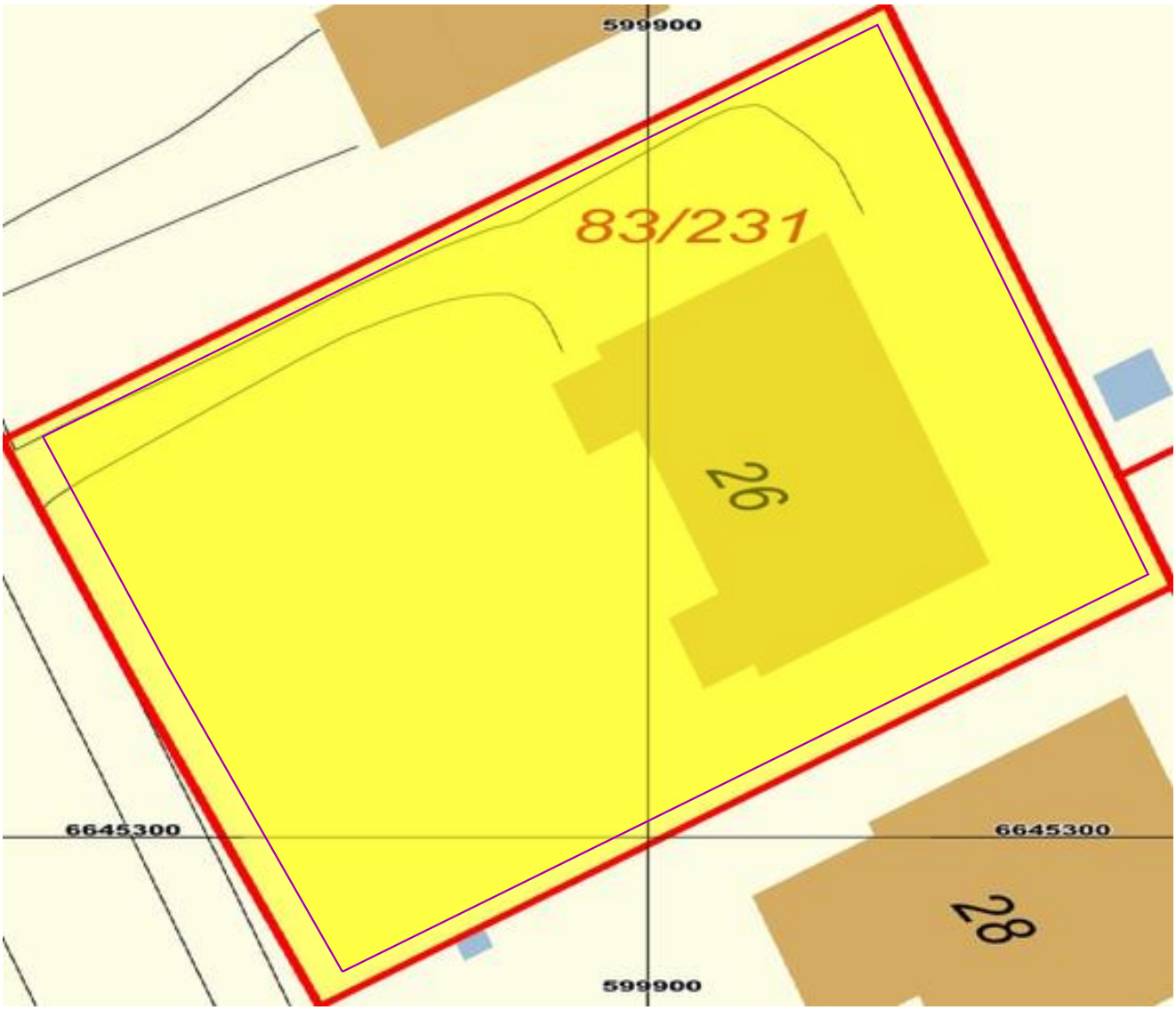
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

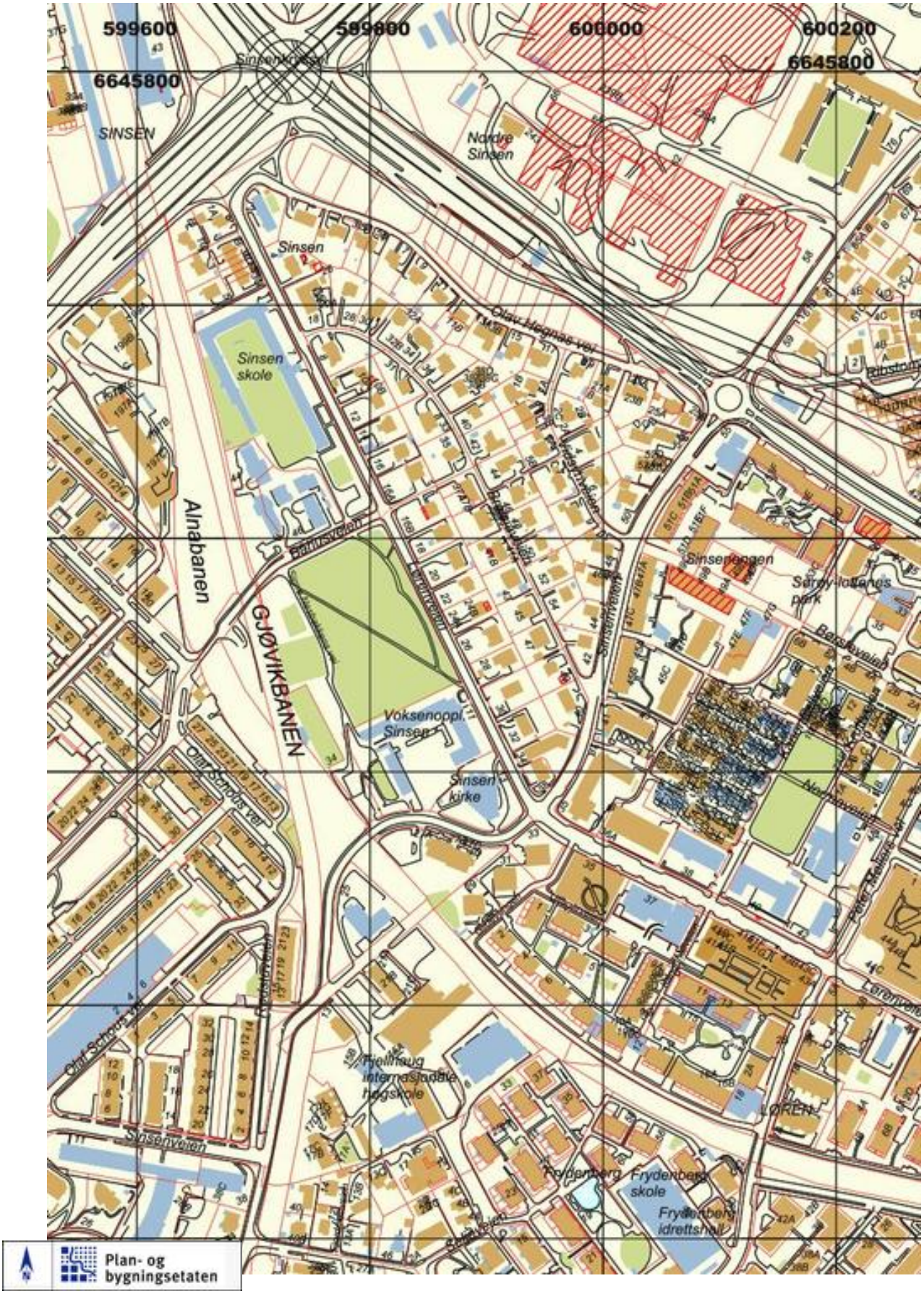
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og bygningsetaten


599600
599800
600000
600200
6645800
6645800
SINSEN
Nedre Sinsen
Sinsen
Sinsen skole
Olav Hegnas vei
Alnabanen
GJØVIKBANEN
Bårdsveien
Kristinveien
Sinsenveien
Sinsenhagen
Sandy-lottenes park
Voksenoppl. Sinsen
Sinsen kirke
Ole Schous vei
Tjellhaug internasjonale høgskole
LØREN
Frydenberg skole
Frydenberg idrettshall
Plan- og bygningsetaten




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

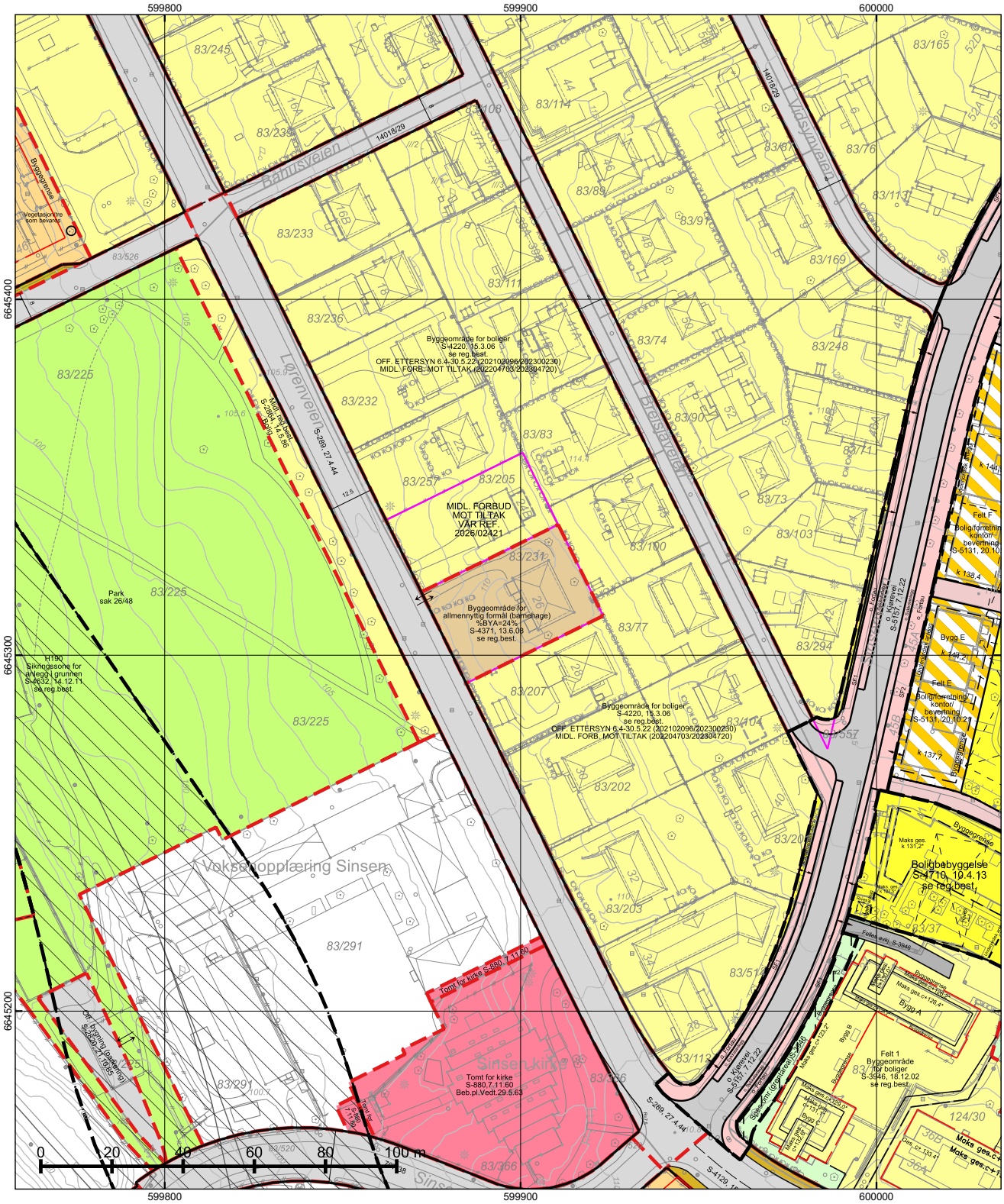
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 159831/ 86535636
Adresse: LØRENVEIEN 26
Gnr/Bnr: 83/231

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159831/ 86535636
Adresse: LØRENVEIEN 26
Gnr/Bnr: 83/231
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

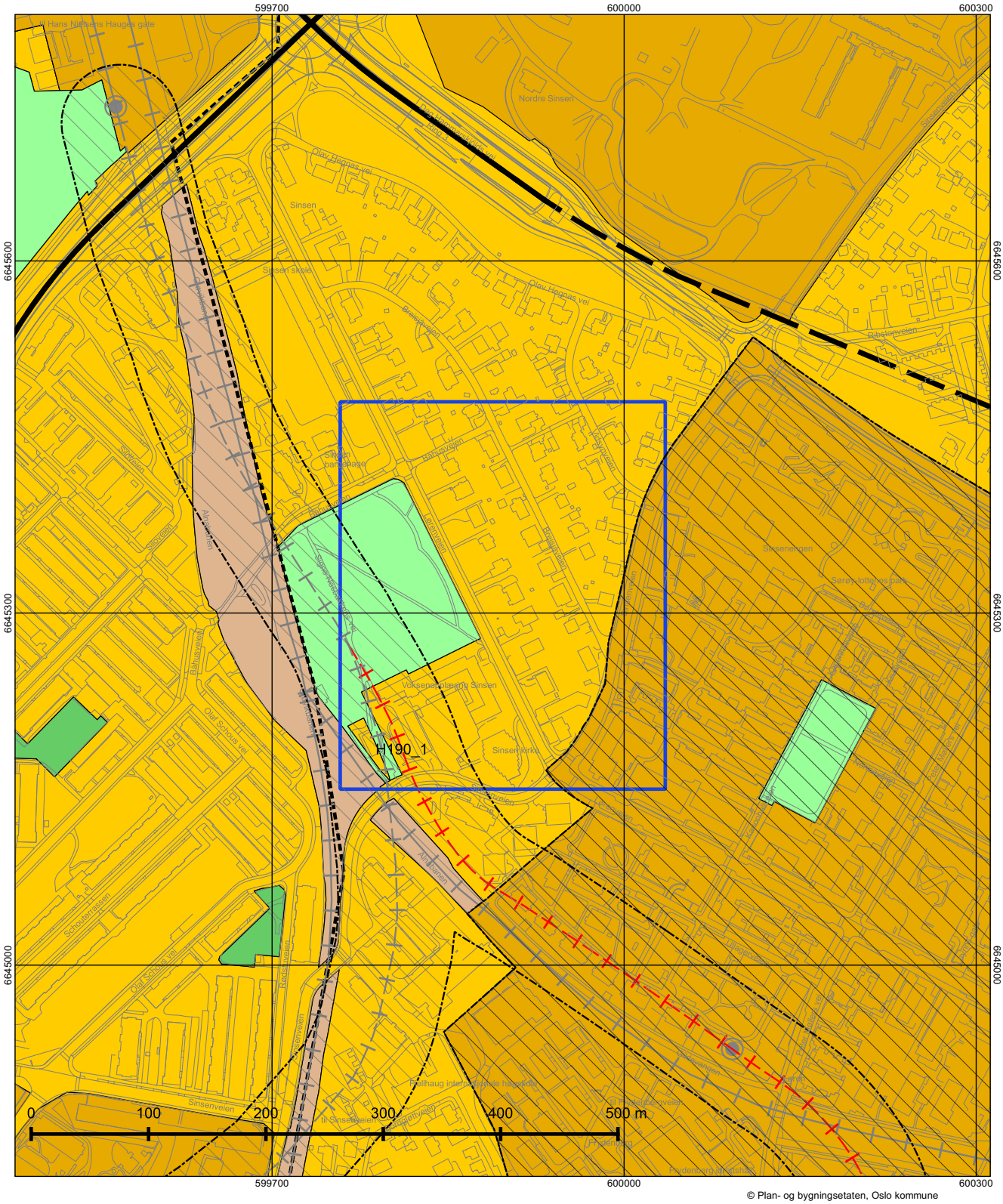
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159831/86535636
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

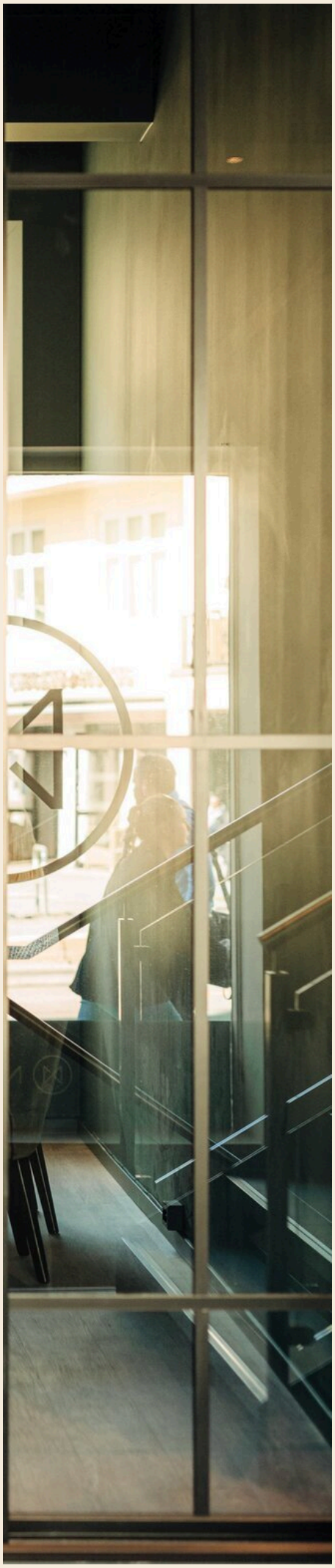


Velkommen til

# 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 nabolaget svært 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
e.johnsen@nordvikbolig.no
**977 01 750**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0270/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 26 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 231, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Espen A. Johnsen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750