



Gildevangen 10A



— Velkommen til

# Gildevangen 10A



# LØREN



Fantastisk 4-R hjørne-/endeleilighet med hybeldel. Nyoppusset i 2024.  
Solrik balkong på 13 kvm med utsikt. Garasjeleie\*

Prisantydning	8 000 000,-
Fellesgjeld	24 554,-
Omkostninger	201 950,-
Totalpris	8 226 504,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 625,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Nordvik ved Didrik Tollefsen har gleden av å presentere Gildevangen 10A – en stor, nyoppusset 4-roms endeleilighet med solrik balkong og utsikt mot Holmenkollen. Leiligheten ble oppusset i 2024 og holder moderne standard. Den har en praktisk hybeldel på ca. 33 kvm med mulighet for skattefrie leieinntekter. Her bor du i et innholdsrikt og attraktivt område med kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Fremtredende kvaliteter:

- Mulighet for leie av garasje plass\*
- Hjørne-/endeleilighet med mye lys
- Romslig og solrik balkong med utsikt mot Holmenkollen
- Nyoppusset i 2024
- Hybeldel på ca. 33 kvm med skattefrie leieinntekter (leies i dag ut for kr 16 500 per måned)
- 2 bad
- T-banen rett utenfor
- Fjordgløtt
- Vindu i tre retninger

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	13 kvm

## Beskrivelse

### 4. etasje:

BRA-i: 90 kvm. Entré, bad (hoveddel), Bad (hybel), bod, 2 soverom, kjøkken (hoveddel), kjøkken (hybel), og 2 stuer.

Total BRA: 90 kvm.

TBA: 13 kvm. Balkong

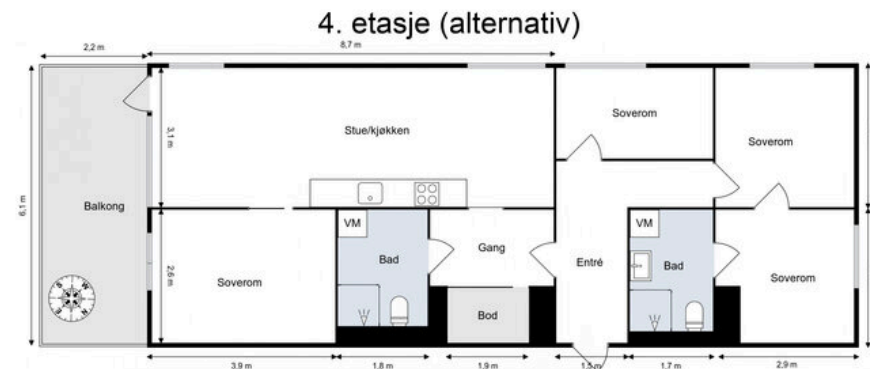
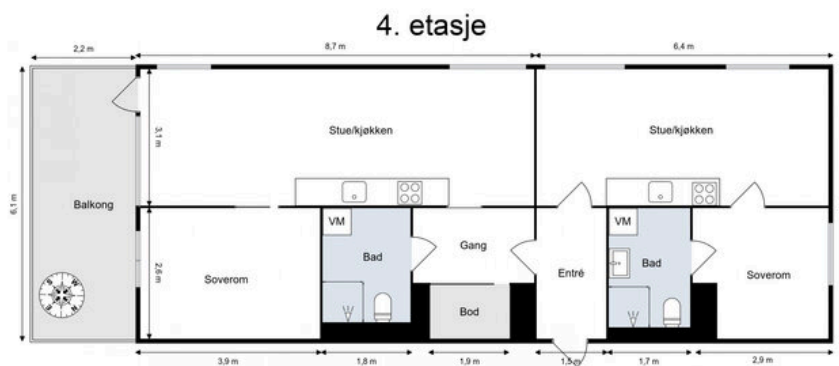
### Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

Gildevangen 10 A, 0585 OSLO

Gildevangen 10 A, 0585 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet















































Informasjon

# Gildevangen 10A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

21-0128/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Gildevangen 10A, 0585 OSLO

Gnr 124, bnr 134, snr 196 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Kamal Kaur

Sukhdip Singh Panesar

### Kjøpesum og omkostninger

8 000 000,- (Prisantydning)

24 554,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
8 024 554,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

200 600,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
201 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

214 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 226 504,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 239 204,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2016

### Etasje

4

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 90 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 96 kvm

TBA: 13 kvm

### Beskrivelse:

#### 4. etasje:

BRA-i: 90 kvm. Entré, bad (hoveddel), Bad (hybel), bod, 2 soverom, kjøkken (hoveddel), kjøkken (hybel), og 2 stuer.

Total BRA: 90 kvm.

TBA: 13 kvm. Balkong

#### Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

#### Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad (hoveddel), Bad (hybel), bod, 2 soverom, kjøkken (hoveddel), kjøkken (hybel), og 2 stuer.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

#### Standard

##### Yttergang

Romslig yttergang med 1-stavs parkett som er gjennomgående for hele leiligheten. Adkomst til hoveddel og hybel.

##### HOVEDDEL

##### Entré/gang

Romslig inngangsparti med innvendig bod.

##### Stue/spisestue

Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Siden leiligheten er hjørne-/endeleilighet, har man vindusflater i tre retninger. Store vindusflater genererer mye naturlig lysinnslipp - noe som gjør dette til et svært fint oppholdsrom. Fra stuen har man utgang til romslig balkong på hele 13,5 kvm.

##### Balkong

Balkongen er overbygget og har rikelig med plass til utemøbler, slik at du kan nyte både måltider og avslapning utendørs. Gode solforhold fra ca. kl. 11/12 til 20/21 på sommerstid gir optimale forhold for både soling og hyggelige kvelder. Utsikten strekker seg helt til Holmenkollen – et vakkert skue året rundt.

##### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

##### Bad

Delikat flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin. Innredningen er med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

##### Soverom

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Store vindusflater gir rikelig med naturlig sollys. Det er god plass til å innrede med stort garderobeskap.

##### HYBEL:

Leiligheten har en 2-roms hybel på ca. 33 m<sup>2</sup> med egen inngang. Estimert leieinntekt +/- kr 16.500,- pr. mnd. Hybelen kan alternativt fungere som stue/soverom ved bruk av hele leiligheten som en 4-roms. Se også alternativ

planløsning.

#### Stue/spisestue

Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. To store vinduer sørger for rikelig med naturlig dagslys, mens lyse fargevalg på veggene bidrar til en luftig og trivelig atmosfære i hybeldelen.

#### Kjøkken

Delikat kjøkken med rikelig benke- og skaplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass.

#### Soverom

Hybeldelen har også et godt soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Fra soverommet er det direkte inngang til badrom.

#### Bad

Badet har himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger og gulv er flislagt, og det er installert elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speil med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har balansert ventilasjon.

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

#### Parkering

Boligen selges ikke med en garasjeplass, men selger leier nå en garasjeplass for kr. 1200 kr i måneden med lademuligheter. Plass nr 166. Denne kan videre leies av

kjøper hvis ønskelig.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

1 Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

- Ja.

#### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

#### Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Det er påvist at flisfuger på bad (hoveddel) har riss/sprekker
- Det er påvist sprekker i fliser på bad (hybel)
- Det er påvist at flisfuger på bad (hybel) har riss/sprekker
- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder begge bad.

### 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 og vedtekter.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Avregning energi gjøres av Techem, årlig avlesing 31.12.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk i 2025 fra januar til 15 juli på 4945 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 625,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto fjernvarme, internett grunnpakke, parkering, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:

Fjernvarme kr. 1 002

Altibox hybel kr. 249

Felleskostnader kr. 3 125

Altibox Flexi kr. 249

### Eiendomsskatt

Kr 799,- pr. 01.01.2025

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>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 800 000,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 200 000,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

### Navn og orgnr.

Lørenpynten Boligsameie, orgnr. 913910036

### Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner.
- Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Sameiet er en del av Løren Velforening.
- Det er inngått vaktseksjonavtale med AVARN.
- Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox.
- Sameiet har avtale om renhold med firmaet REN.
- Det er en egen grøntgruppe i sameiet.
- Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.

Vedlikehold:

Styret har laget en vedlikeholdsplan slik at vi har oversikt over vedlikeholdsbehov- og kostnader i årene fremover.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

- I løpet av 2023 har det dessverre vært tyveri av sykler. Det er ingen tegn til innbrudd på ytterdørene eller garasjeportene. Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.
- Enkelte balkonger er utette, silikontettingen mellom betongplatene lekker og slipper vann ned til balkongen nedenfor. Firmaet Best Total har vurdert forholdet

og «godkjent» Selvaags reklamasjonsarbeider. For videre oppfølging anbefaler de at utbedring foretas når lekkasjen oppstår, da det kan medføre følgeskader.

- På årsmøte 2023 ble det besluttet at sameiet skulle installere dørautomatikk, kostnad ca kr 620 000. R. Bergersen ble valgt som leverandør og prosjektet ble gjennomført august 2023. Firmaet leverte ihht avtalen innenfor estimert tid. Det har siden installasjonen vært noen utfordringer med at visse dører ikke har gått i lås. R. Bergersen har vært raske til å undersøke feilen og ta de justeringer som trengs. Foruten noen "barnesykdommer" med nytt system så opplever styret at dette prosjektet var vellykket.

- Årsmøte 2023 besluttet at styret skulle innhente tilbud på kameraovervåking. Dette vil bli lagt frem som en egen sak på årsmøte 2024.

- Styret har i tillegg til å fortsette å gjøre undersøkelser rundt montering av solcellepanel på tak sett på alternative energikilder til varmtvannsproduksjon og oppvarming. Dette er to poster som har en relativt høy kostnad på årsbasis. Det er potensielt mye å spare med lav nedbetalingstid på investert beløp. På årsbasis kan det være snakk om en besparelse på over kr 600.000,- for varmtvannsproduksjon alene. Vi ser for oss å dele dette inn i to prosjekt.

Energikilde for varmtvannsproduksjon i første omgang og deretter eventuelt for oppvarming. Dette er prosjekter som det høyst sannsynlig gis Enova støtte for.

- Etter vanninntrenging ved Gildevangen 2 ble Betonmast forespurt av anbefaling av tiltak. Vi fikk anbefaling om å rense sluk og avløp for overflatevann først, dette ble utført nov 2023. Etter dette har det ikke kommet inn vann, styret avventer ytterligere tiltak innen det søkes videre etter en eventuell annen årsak. Det er også vanninntrenging ved Ullagerveien 9G. Vi fikk samme anbefaling fra Betonmast, men her ser det ikke ut til å ha hjulpet. Protan som er leverandør av membran, bistår styret med feilsøking og tiltak.

- Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre

oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Følgende saker ble vedtatt:

- Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon:

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad. Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt, dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5. Det vil si 5 ganger lavere kostand enn dags dato. Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

kr 2 730 125 /kr 675.000 = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

#### Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

#### Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstilling. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

Kjøper må påregne økt fellesgjeld og økte felleskostnader som følge av prosjektet.

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 24 554,-

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207891371

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,00%

Restsaldo 24 554,00

Innfrielsesdato: 30.01.2025

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

#### Fellesformue

Kr 7 867,- pr. 31.12.2024

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst

#### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 87666105

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 347 kvm (Eiertomt)

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

### Radonmåling

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 Gildevangen 10A. Leiligheten ligger sentralt til på Løren med kort vei til alt fra dagligvarebutikker, restauranter og et variert servicetilbud. Løren har blitt en "egen" liten by med et godt etablert bomiljø og nabolag.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her:

<https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/>. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

I Krydderhagen finner du det velkjente Vinslottet. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker m.m. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, Norli bokhandel, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle, også med nærsenter hvor du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer. Ved Hasle/Lille Tøyen, finner du også Lille Tøyen Kolonial. Lille Tøyen Kolonial åpnet dørene i 2015 som en lokal dagligvarebutikk og kafe med fokus på norske og økologiske varer, og kvalitetskaffe fra Oslo's beste brennerier.

Matbutikker innen 5 minutters gangavstand på Løren:

- Joker (Søndagsåpen)
- Spar (på Vinslottet)
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 (Lørenveien)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 10 minutters gangavstand på Løren:

- W. B. Samson
- Kaffebrønneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse

På Løren finner du både STERK treningscenter, Studio Jobbsprek og EVO som har store fine treningslokaler og moderne. Crossfit Løren har treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger.

Det finnes flere fine parker på/ved Løren som i Krydderhagen, Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Løren aktivitetspark bygges. Det er planlagt ferdigstilling i 2025 og elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek Treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Kollektivtransport

Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Økern T-bane og Hasle T-bane samt flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lett å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon:

- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Løren i korte trekk:

- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
- Her får du i «pose og sekk» med både hyggelig, tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.08.2016.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4129, datert 15.12.2004. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

### Pågående byggesaker

Sinsenveien 31 - Ombygging av leiligheter med endringer i brannskillene  
Saksnummer: 202315684

Sinsenveien 33 - Ombygging av leiligheter, endringer i brannskillene og eget bad i leiligheter i underetasjen og i tredje etasje  
Saksnummer: 202315685

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/>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/134/196:

07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1965 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale

Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og Oslo Jordskifterett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 196

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 90/22448

-----

Reseksjonering

Endringer i tilleggsareal for snr. 128 - 209

Deler av fellesareal og snr. 210 blir berørt

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-

Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar - FASTPRIS. kr. 2 700,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 320,-

Samlet skal selger betale kr. 161 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2025

### Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 97193210

### Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 46928782

### Meglerforetaket

Nordvik Løren  
Lørenveien 51A  
0585 OSLO  
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 924831332

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

# Gildevangen 10A

# Gildevangen 10A

Nabolaget Løren - vurdert av 398 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min ⚡ 1,2 km
Teglvirket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min ⚡ 1,3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min ⚡ 0,3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Kuben videregående skole	22 min ⚡
Valle Hovin videregående skole	5 min 🚶 0,4 km

## Offentlig transport

🚶 Løren T Linje 4	1 min ⚡ 0,1 km
🚶 Løren T Linje 4B	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Sinsenterrassen Linje 17	13 min ⚡ 1,1 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min ⚡ 1,6 km
🚶 Oslo S	10 min 🚶 3,7 km

Totalt 24 ulike linjer

## Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	3 min ⚡ 0,2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år)	4 min ⚡ 0,4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...	5 min ⚡ 0,4 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

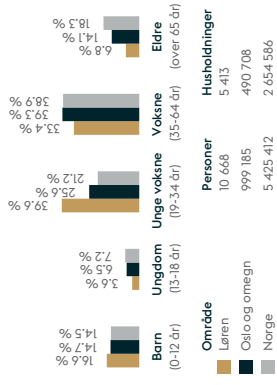
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

🏃 Frydenberg skole	6 min ⚡
🏃 Sinsenparken	7 min ⚡
🏃 EVO Løren	2 min ⚡
🏃 STERK treningssenter	3 min ⚡

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

## Shoppingutvalg

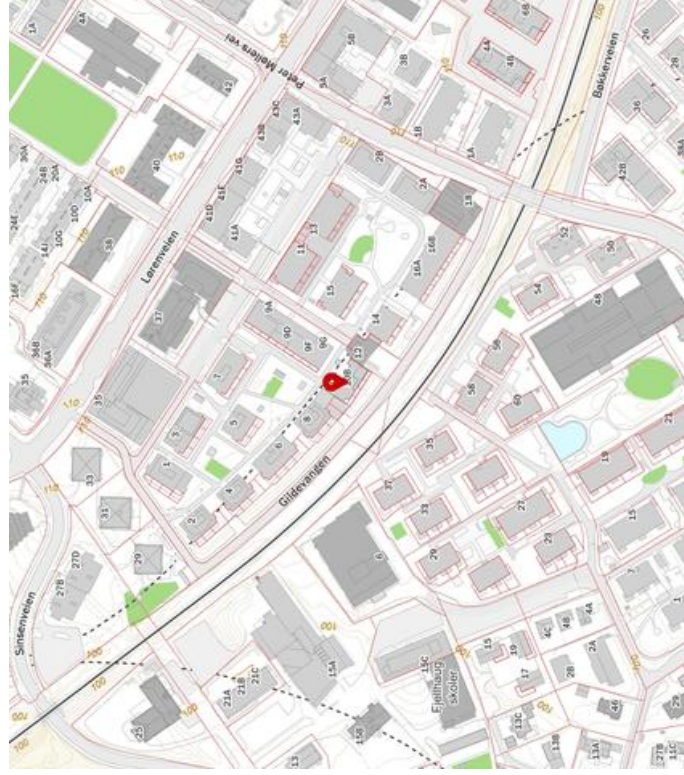
Meget bra 87/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



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

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gildevangen 10A, 0585 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 124, bnr. 134, snr. 196



Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 22371-1251

Referansenummer: CW6514

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



TAKSTSAMVIRKE

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE 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, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen 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, sstat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2016. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydøstvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 13,5 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,28 cm.

Boligblokk bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med fasedeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (hybel): Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, spill m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

bad (hoveddel): Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, spill m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Selveierleilighet

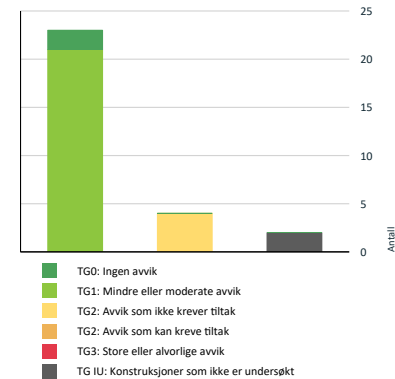
- Det foreligger ikke tegninger
- Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

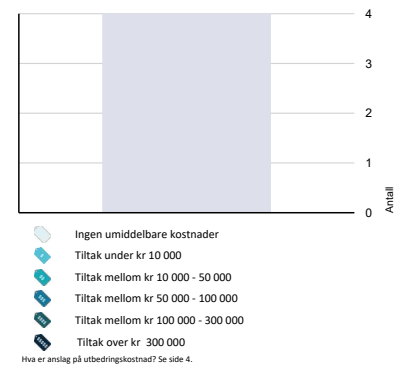
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### 1 TO R U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > bad (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

🔧 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

🔧 Våtrom > 4. etasje > bad (hoveddel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

🔧 Våtrom > 4. etasje > Bad (hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

🔧 Våtrom > 4. etasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2015.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod.

- Noe bruksslitasje på entrédøren, dette anses som mindre avvik.

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydstvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 13,5 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 128 cm.

#### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med fasedeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

### INNENDIG

#### TO 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

#### TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Tilstandsrapport

#### TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører og skyvedører.

#### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

#### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

##### TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

#### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

##### TO 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

##### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

##### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt



Plastsluk.

## Tilstandsrapport

### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

### 4. ETASJE > BAD (HOVEDDEL)

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

## Tilstandsrapport

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.



Plastsluk.

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

### 4. ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

#### TO 1 Overflater og innredning

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

### 4. ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

#### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### 4. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

#### TO 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass.

### 4. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

#### 10.1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.1 Vannledning

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### 10.1 Avløpsrør

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

#### 10.1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### 10.1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### 10.1 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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Ekisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmans kompetanseområde.

#### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### 10.0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkdyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarslers/brannslukningsutstyr medfølger.

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## 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.



Interne bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksterne bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret med boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret med boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 helse, 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.

Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Arealer

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	90			90	13
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>6</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad (hoveddel), Bad (hybel), bod, 2 soverom, kjøkken (hoveddel), kjøkken (hybel), og 2 stuer		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 6,4 m<sup>2</sup>

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	90	0

Gildevangen 10A, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 134  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Marcus Bratland Kamal Kaur	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	134		196	11347.9 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gildevangen 10A, 0585 OSLO

#### Hjemmelshaver

Kamal Kaur og Sukhdip Singh Panesar,

#### Boligselskap

Lørenpynten Boligsameie

#### Eierandel

90 / 22448

#### Forretningsfører

OBOS  
EIENDOMSFORVALTNING AS  
Organisasjonsnummer: 934  
261 585

#### Organisasjonsnr

913910036

#### Felles formue

Kr. 7 867 31.12.2024

### Siste hjemmelovergang

År  
2024

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

#### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
  - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
  - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
  - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller flågeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
  - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
  - v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW6514>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Panesar, Sukhdip Singh	9578-5999-4-3218870	2025-07-24 12:45:52
Kaur, Kamal	9578-5999-4-3396226	2025-07-24 12:16:05



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.

Uttytt dato  
24. jul. 2025  
Oppdragsnummer  
21-0128/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Gildevangen 10A, 0585 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Kamal Kaur, Sukhdip Singh Panesar	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. juli 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 2339405 Forsikret i: JFB Forsikring	

### Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapp - mai 2025 (målt av takstmann ifm. salg)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0128/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Kaur, Kamal</b>	<b>2025-07-24</b>	<b>Panesar, Sukhdip Singh</b>	<b>2025-07-24</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 <b>bankID</b> Kaur, Kamal		 <b>bankID</b> Panesar, Sukhdip Singh	



## Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 913910036

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Sinsen Kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 28. januar 2025. Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte ble kunngjort 19. mai 2025. Digital avstemning i VIBBO er åpen: fra 27. mai 2025 kl 21.00 til 30. mai 2025 kl 21.00.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

#### Forslag til vedtak:

Said Bitta er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Valg av protokollvitner

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller:

Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

#### Forslag til vedtak:

Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

#### Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse samlet for styret, valgkomité og representant til Løren Velforening foreslås satt til kr 463 700.

Honoraret til styret er indeksregulert 4,4 % iht. rammene i lønnsforhandlinger for frontfagene og staten.

#### Forslag til vedtak:

Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Fremmet av: Styret

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere om å åpne for at enkelte seksjoner i første etasje kan anlegge stier fra egen markterrasse over sameiets felles uteareal.

Dette er et tiltak som berører fellesareal som alle seksjonseiere har rettigheter til og betaler for, og som derfor må behandles helhetlig og i tråd med både estetiske, juridiske og praktiske hensyn.



Styret ønsker å legge til rette for beboermedvirkning, samtidig som det sikres at eventuelle tiltak skjer etter felles vedtatte prinsipper og uten at fellesskapets interesser eller fremtidig forvaltning svekkes.

#### Styrets forslag til tiltak:

- Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen.

- Gruppen skal:

# Innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser

# Utarbeide forslag til felles retningslinjer for:

- utforming og materialvalg
- minimal påvirkning på eksisterende beplantning
- søknads- og godkjenningsprosess
- vedlikehold og ansvar
- håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

- Arbeidsgruppen skal levere forslag til styret innen 31. oktober 2025. Dersom fristen ikke overholdes, opphører gruppens mandat, og saken avsluttes. Det kan da ikke fremmes retningslinjer eller forslag til vedtektsendring knyttet til sti uten nytt vedtak på årsmøte. I så fall vil styret følge opp med krav om tilbakeføring av alle uautoriserte stier eller åpninger som er etablert uten godkjenning, i tråd med beplantningsplan og gjeldende regler.

- Inntil felles retningslinjer eventuelt blir vedtatt, vil eksisterende uautoriserte stier midlertidig kunne beholdes. Dette innebærer ingen godkjenning i ettertid, og styret forbeholder seg retten til å kreve tilbakeføring i tråd med nye retningslinjer når disse foreligger.

- Styret skal godkjenne på forslag til retningslinjer er tilstrekkelig gjennomarbeidet og i tråd med sameiets interesser før det kan behandles som egen sak på et fremtidig årsmøte (senest innen juni 2026).

- Eventuelle retningslinjer som åpner for etablering av stier skal fremmes som forslag til vedtektsendring og behandles etter krav om to tredjedels flertall i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.

- Ingen tiltak – herunder etablering av sti, midlertidige løsninger, åpninger eller annen fysisk tilrettelegging – kan igangsettes før retningslinjene er vedtatt av årsmøtet. Styret vil ikke gi enkeltgodkjenninger i mellomtiden.

- Alle kostnader knyttet til planlegging, ekstern rådgivning, søknadsprosess, gjennomføring, oppfølging og fremtidig vedlikehold bekostes fullt ut av de seksjonseiere som søker om tiltak. Styret skal ikke ha ansvar for praktisk gjennomføring.

- Dersom årsmøtet på sikt beslutter å ikke åpne for slike tiltak, skal eventuelle uautoriserte stier, åpninger eller andre inngrep i fellesarealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand, i henhold til gjeldende beplantningsplan og vedtekter. Styret kan fakturere den ansvarlige seksjonseier for kostnader knyttet til tilbakeføring.

- Årsmøtet pålegger styret å følge opp med sanksjoner i tråd med vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven ved brudd på retningslinjene.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettfærdig og estetisk forsvarlig måte.

Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

#### Forslag til vedtak:

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

✓ Forslaget ble vedtatt

#### I

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Fremmet av: Kari Margrete Nøvik og Thomas G. Andresen - Ullagerveien 3, seksjon 47 - m/flere

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasse/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgård. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskret og etisk tilpasset sti, for egne regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av en profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtett, §5-1.

Nærmere beskrivelse av forslaget, se følgende vedlegg:

- Sak til årsmøte\_revidert 24.04.25 fra TA.pdf

- Flyfoto Lørenpynten 24.04.25 fra TA.pdf

#### Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og understreker at det berører hele sameiet. Forslaget gjelder bruksendring av fellesarealer. Fellesarealer som alle seksjonseiere i dag har rettigheter til og betaler for. Bruken av fellesarealene er regulert i vedtektene og i eierseksjonsloven, og kan derfor ikke endres uten at fellesskapet involveres og godkjenner det.

Styret er delt, men alle i styret uttrykker bekymring for at:

- det blir vanskelig å sikre ensartet og estetisk utførelse i hele sameiet

- tiltaket kan føre til uro i beplantningsplanen og opplevelse av inngrep i fellesareal

- utfordringer med å sikre likebehandling og håndheve tiltak over tid uten at årsmøtet har vedtatt felles retningslinjer

Styret er av den oppfatning om at dette er et forslag som er viktig for alle som bor i sameiet. Styret mener også at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet, slik det er presentert i innkallingen. Det stilles spørsmål om bla:

- hvorfor det ikke er utarbeidet klare kriterier og retningslinjer for hvordan tiltak skal utformes, søkes om, godkjennes og som kan gjøres for å avslå tiltak som ikke oppfyller kravene

- en mal som viser tydelige krav til mulig utforming til hvordan stiene skal se ut med materialvalg mv og med tilkobling til eksisterende uteareal - ikke bare eksempler

- hvem som skal engasjere og betale for en profesjonell aktør - ikke en kostnad for sameiet

- hvem som skal nedsette en arbeidsgruppe som skal legge frem et forslag til styret for når forslaget til gjennomføring og retningslinjer kan foreligge - styret skal ikke være med i arbeidsgruppen

- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

Styret ønsker å påpeke at hvis forslaget vedtas vil det være flere retningslinjer som må utarbeides og godkjennes, før etableringen kan gjennomføres. Dersom styret vurderer at retningslinjene ivaretar sameiets estetiske, praktiske og juridiske hensyn, skal det legges frem for endelig godkjenning gjennom en ny avstemming blant seksjonseierne.

Dersom forslaget vedtas, mener styret at det må nedsettes en arbeidsgruppe som innen en gitt dato legger frem for styret et forslag til retningslinjer mv. i hht ovennevnte.

**Forslag til vedtak:**

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 41  
 Antall stemmer mot vedtaket: 37  
 Antall blanke stemmer: 24  
 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Fremmet av: Styret

Seksjonseier er i dag pliktig til å informere Styret om endring i leieforhold, men det kommer ikke tydelig frem hvordan dette skal gjøres - samt at det ikke er noen tydelige eskalering av sanksjoner. Nå er sanksjonsmuligheten et pålegg som til slutt fører til å avslutte eierforhold.

Eksisterende vedtekter:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Foreslått endring er markert med kursiv.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) *Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.*

*Ved langtidsleie – definert som leieforhold med varighet over 30 dager – plikter seksjonseier å registrere navn og kontaktinformasjon til den boende leietakeren i sameiets til en hver tid digitale beboerregister, per 2025 administrert gjennom VIBBO. Registreringen skal være fullført senest 30 dager etter leietakers innflytting.*

*Ved manglende registrering innen fristen vil seksjonseier bli ilagt et administrasjonsgebyr tilsvarende 5 promille av folketrygdens grunnbeløp (1G), for å dekke styrets og forretningsførers merkostnader til oppfølging og kommunikasjon. Gebyret faktureres seksjonseier og tilfaller sameiet.*

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71  
 Antall stemmer mot vedtaket: 12  
 Antall blanke stemmer: 19  
 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Fremmet av: Styret

Det er ikke samsvar mellom dagens praksis og vedtektenes punkt 4-3.

Gjeldende tekst i vedtektenes:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

Forslag til endringer er markert med kursiv.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) *For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og LEVERANDØREN som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med LEVERANDØREN.*

(3) *Ladepunkter er kun tillat tilkoblet garasjens etablerte elbil-ladeinfrastruktur.*

(4) *Styret skal kontaktes før bestilling.*

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73



Antall stemmer mot vedtaket: 5  
 Antall blanke stemmer: 24  
 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Fremmet av: Styret

Valgkomiteen har over flere år informert styret at det er veldig krevende å rekruttere seksjonseiere til å sitte i styret. Et resultat av dette er at styret ser at sameiet må ha muligheten til å kunne ha representanter i styret som nødvendigvis ikke bor i sameiet.

På denne måten reduserer vi risikoen for å stå uten et styre om ingen beboer ønsker å stille og vi skaper forutsigbarhet og sammenheng mellom hva som er budsjettet og hva som er faktisk vederlag. Man vil alltid tilstrebe å få interne til å sitte i styret, men vi ser at det vil være behov for økt fleksibilitet i sammensetningen dersom valgkomiteen ser det som krevende å rekruttere beboere til styret.

Opprinnelig vedtekter:

- (1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.
- (2) Styret medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebtes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til endringer er markert med kursiv:

- (1) *Sameiet skal ha et styre. Det kan bestå av både fysiske og juridiske personer. Dersom et styremedlem er en juridisk person, skal den juridiske personen utpeke en representant som har de samme rettigheter og plikter som et fysisk styremedlem. Representanten skal velges ved årsmøtet på samme måte som øvrige styremedlemmer, og skal fungere som styremedlem med ansvar og forpliktelser som beskrevet i disse vedtektene. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.*
- (2) *Styremedlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebtes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.*
- (3) *Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, og tjenestegjør i ett år. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.*
- (4) *Årsmøtet skal ved budsjettvedtaket fastsette det totale beløp som skal avsettes til styrets vederlag for den kommende perioden. Avvik fra budsjettvedtak skal eksplisitt godkjennes av Årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.*

### Forslag til vedtak:

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 20  
 Antall blanke stemmer: 22  
 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling til kandidater til styreverv for 2025-26.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:  
 Elsebeth Marie Lund Bache (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Elsebeth Marie Lund Bache

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
 Øyvind Alseeth (72 stemmer)  
 Gunnar Østli (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Øyvind Alseeth  
 Gunnar Østli

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
 Per Røe Hogstad (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Per Røe Hogstad

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
 Jarle Tommy Knutsen (70 stemmer)  
 Sissel Stæhr Nilsen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
 Jarle Tommy Knutsen  
 Sissel Stæhr Nilsen

## 12. Valg av valgkomité

Styret har som oppgave å innstille kandidater til sameiets valgkomité for 2025.

### Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for ett år innstiller styret følgende personer:

Knut-Ove Hesjedal  
 Sissel Stæhr Nilsen

Forslag til vedtak:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 23

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

### 13. Valg av representanter til Løren Velforening

I henhold til vedtektene i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 23

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8164  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8164>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal
7. Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal
8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1
9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3
10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representanter til Løren Velforening

Med vennlig hilsen,  
Styret i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 28. januar 2025.  
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte ble kunngjort 19. mai 2025.  
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 27. mai 2025 kl 21.00 til 30. mai 2025 kl 21.00.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 2

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak  
Said Bitta er valgt.

---

Sak 3

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret innstiller:  
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

Forslag til vedtak  
Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

**Styrets innstilling**

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 STYREROMMET.pdf
2. 8164 Avdelingsrapport.pdf
3. 8164 Lørenpynten Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse samlet for styret, valgkomité og representant til Løren Velforening foreslås satt til kr 463 700.

Honoraret til styret er indeksregulert 4,4 % iht. rammene i lønnsforhandlinger for frontfagene og staten.

**Forslag til vedtak**

Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.

Sak 6

**Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal**

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere om å åpne for at enkelte seksjoner i første etasje kan anlegge stier fra egen markterrasse over sameiets felles uteareal.

Dette er et tiltak som berører fellesareal som alle seksjonseiere har rettigheter til og betaler for, og som derfor må behandles helhetlig og i tråd med både estetiske, juridiske og praktiske hensyn.

Styret ønsker å legge til rette for beboermedvirkning, samtidig som det sikres at eventuelle tiltak skjer etter felles vedtatte prinsipper og uten at fellesskapets interesser eller fremtidig forvaltning svekkes.

**Styrets forslag til tiltak:**

- Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen.

- Gruppen skal:

# Innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser

# Utarbeide forslag til felles retningslinjer for:

- utforming og materialvalg
- minimal påvirkning på eksisterende beplantning
- søknads- og godkjenningssprosess
- vedlikehold og ansvar
- håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

- Arbeidsgruppen skal levere forslag til styret innen 31. oktober 2025. Dersom fristen ikke overholdes, opphører gruppens mandat, og saken avsluttes. Det kan da ikke fremmes retningslinjer eller forslag til vedtektsendring knyttet til sti uten nytt vedtak på årsmøte. I så fall vil styret følge opp med krav om tilbakeføring av alle uautoriserte stier eller åpninger som er etablert uten godkjenning, i tråd med beplantningsplan og gjeldende regler.

- Inntil felles retningslinjer eventuelt blir vedtatt, vil eksisterende uautoriserte stier midlertidig kunne beholdes. Dette innebærer ingen godkjenning i ettertid, og styret forbeholder seg retten til å kreve tilbakeføring i tråd med nye retningslinjer når disse foreligger.

- Styret skal godkjenne at forslag til retningslinjer er tilstrekkelig gjennomarbeidet og i tråd med sameiets interesser før det kan behandles som egen sak på et fremtidig årsmøte (senest innen juni 2026).

- Eventuelle retningslinjer som åpner for etablering av stier skal fremmes som forslag til vedtektsendring og behandles etter krav om to tredjedels flertall i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.

- Ingen tiltak – herunder etablering av sti, midlertidige løsninger, åpninger eller annen fysisk tilrettelegging – kan igangsettes før retningslinjene er vedtatt av årsmøtet. Styret vil ikke gi enkeltgodkjenninger i mellomtiden.

- Alle kostnader knyttet til planlegging, ekstern rådgivning, søknadsprosess, gjennomføring, oppfølging og fremtidig vedlikehold bekostes fullt ut av de seksjonseiere som søker om tiltak. Styret skal ikke ha ansvar for praktisk gjennomføring.

- Dersom årsmøtet på sikt beslutter å ikke åpne for slike tiltak, skal eventuelle uautoriserte stier, åpninger eller andre inngrep i fellesarealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand, i henhold til gjeldende beplantningsplan og vedtekter. Styret kan fakturere den ansvarlige seksjonseier for kostnader knyttet til tilbakeføring.

- Årsmøtet pålegger styret å følge opp med sanksjoner i tråd med vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven ved brudd på retningslinjene.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettferdig og estetisk forsvarlig måte.

Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

#### Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

---

Sak 7

### Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

#### Forslag fremmet av:

Kari Margrete Novik og Thomas G. Andresen - Ullagerveien 3, seksjon 47 - m/flere

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasse/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgård. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskre og etisk tilpasset sti, for egne regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av en profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt, §5-1.

Nærmere beskrivelse av forslaget, se følgende vedlegg:

- Sak til årsmøte\_revidert 24.04.25 fra TA.pdf
- Flyfoto Lørenpynten 24.04.25 fra TA.pdf

#### Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og understreker at det berører hele sameiet. Forslaget gjelder bruksendring av fellesarealer. Fellesarealer som alle seksjonseiere i dag har rettigheter til og betaler for. Bruken av fellesarealene er regulert i vedtektene og i eierseksjonsloven, og kan derfor ikke endres uten at fellesskapet involveres og godkjenner det.

Styret er delt, men alle i styret uttrykker bekymring for at:

- det blir vanskelig å sikre ensartet og estetisk utførelse i hele sameiet
- tiltaket kan føre til uro i beplantningsplanen og opplevelse av inngrep i fellesareal
- utfordringer med å sikre likebehandling og håndheve tiltak over tid uten at årsmøtet har vedtatt felles retningslinjer

Styret er av den oppfatning om at dette er et forslag som er viktig for alle som bor i sameiet. Styret mener også at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet, slik det er presentert i innkallingen. Det stilles spørsmål om bla:

- hvorfor det ikke er utarbeidet klare kriterier og retningslinjer for hvordan tiltak skal utformes, søkes om, godkjennes og som kan gjøres for å avslå tiltak som ikke oppfyller kravene
- en mal som viser tydelige krav til mulig utforming til hvordan stiene skal se ut med materialvalg mv og med tilkobling til eksisterende uteareal - ikke bare eksempler
- hvem som skal engasjere og betale for en profesjonell aktør - ikke en kostnad for sameiet
- hvem som skal nedsette en arbeidsgruppe som skal legge frem et forslag til styret for når forslaget til gjennomføring og retningslinjer kan foreligge - styret skal ikke være med i arbeidsgruppen
- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

Styret ønsker å påpeke at hvis forslaget vedtas vil det være flere retningslinjer som må utarbeides og godkjennes, før etableringen kan gjennomføres. Dersom styret vurderer at retningslinjene ivaretar sameiets estetiske, praktiske og juridiske hensyn, skal det legges frem for endelig godkjenning gjennom en ny avstemming blant seksjonseierne.

Dersom forslaget vedtas, mener styret at det må nedsettes en arbeidsgruppe som innen en gitt dato legger frem for styret et forslag til retningslinjer mv. i hht ovennevnte.

#### Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.

#### Vedlegg

4. Sak til årsmøte\_revidert 24.04.25 fra TA.pdf
5. Flyfoto Lørenpynten fra TA 24.04.25.pdf

---

Sak 8

### Endring av Vedtektenes punkt 2-1

#### Forslag fremmet av:

Styret

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseier er i dag pliktig til å informere Styret om endring i leieforhold, men det kommer ikke tydelig frem hvordan dette skal gjøres - samt at det ikke er noen tydelige eskalering av sanksjoner. Nå er sanksjonsmuligheten et pålegg som til slutt fører til å avslutte eierforhold.

Eksisterende vedtekter:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Foreslått endring er markert med kursiv.

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

*Ved langtidsleie – definert som leieforhold med varighet over 30 dager – plikter seksjonseier å registrere navn og kontaktinformasjon til den boende leietakeren i sameiets til en hver tid digitale beboerregister, per 2025 administrert gjennom VIBBO. Registreringen skal være fullført senest 30 dager etter leietakers innflytting.*

*Ved manglende registrering innen fristen vil seksjonseier bli ilagt et administrasjonsgebyr tilsvarende 5 promille av folketrygdens grunnbeløp (1G), for å dekke styrets og forretningsførers merkostnader til oppfølging og kommunikasjon. Gebyret faktureres seksjonseier og tilfaller sameiet.*

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr.

Sak 9

### Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Det er ikke samsvar mellom dagens praksis og vedtektenes punkt 4-3.

Gjeldende tekst i vedtektenes:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning

til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

Forslag til endringer er markert med kursiv:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

*(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og LEVERANDØREN som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med LEVERANDØREN.*

*(3) Ladepunkter er kun tillat tilkoblet garasjens etablerte elbil-ladeinfrastruktur.*

*(4) Styret skal kontaktes før bestilling.*

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

Sak 10

### Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har over flere år informert styret at det er veldig krevende å rekruttere seksjonseiere til å sitte i styret. Et resultat av dette er at styret ser at sameiet må ha muligheten til å kunne ha representanter i styret som nødvendigvis ikke bor i sameiet.

På denne måten reduserer vi risikoen for å stå uten et styre om ingen beboer ønsker å stille og vi skaper forutsigbarhet og sammenheng mellom hva som er budsjettet og hva som er faktisk vederlag. Man vil alltdis tilstrebe å få interne til å sitte i styret, men vi ser at det vil være behov for økt fleksibilitet i sammensetningen dersom valgkomiteen ser det som krevende å rekruttere beboere til styret.

Opprinnelig vedtekter:

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styret medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til endringer er markert med kursiv:

*(1) Sameiet skal ha et styre. Det kan bestå av både fysiske og juridiske personer. Dersom et styremedlem er en juridisk person, skal den juridiske personen utpeke en representant som har de samme rettigheter og plikter som et fysisk styremedlem. Representanten skal velges ved årsmøtet på samme måte som øvrige styremedlemmer, og skal fungere som styremedlem med ansvar og forpliktelser som beskrevet i disse vedtektene. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.*

*(2) Styremedlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.*

*(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, og tjenestegjør i ett år. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.*

*(4) Årsmøtet skal ved budsjettvedtaket fastsette det totale beløp som skal avsettes til styrets vederlag for den kommende perioden. Avvik fra budsjettvedtak skal eksplisitt godkjennes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.*

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

---

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling til kandidater til styreverv for 2025-26.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsebeth Marie Lund Bache

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Østli
- Øyvind Alseth

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Per Røe Hogstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Tommy Knutsen
- Sissel Stæhr Nilsen

---

Sak 12

### Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har som oppgave å innstille kandidater til sameiets valgkomité for 2025.

#### Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for ett år innstiller styret følgende personer:

Knut-Ove Hesjedal

Sissel Stæhr Nilsen

#### Forslag til vedtak

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

---

Sak 13

### Valg av representanter til Løren Velforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

---

**Styrets årsrapport****Årsrapport for 2024****Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder Elsebeth Marie Lund Bache 2024 – 2025

Nestleder Jarle Tommy Knutsen 2023 – 2025

Styremedlem Sindre Lien Bakkene 2023 – 2025

Styremedlem Patrik Warnaar 2024 – 2026

Styremedlem Sunny Paal Sharma 2024 – 2026

Varamedlem Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025

Varamedlem Per Røe Hogstad 2024 – 2025

Styremedlem Anette Danning-Minge 2023 – 2025 (Gikk ut av styret 09.2024)

**Valgkomiteen**

Knut-Ove Hesjedal 2024 – 2025

Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025

**Kontaktinformasjon**

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

**Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie**

Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeeksjoner. Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124      134

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

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

**STYRETS ARBEID 2024 – 2025**

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2024 og frem til i dag gjennomført 15 styremøter. I tillegg har styret kommunisert på mail, sms og telefon i mellom styremøtene. Styret har også gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom

seg. Årsmøtet i 2024 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på disse styremøtene.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl. 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Boligmappen og annen informasjon ligger på VIBBO. Sjekk informasjonen på VIBBO før dere kontakter Styret. Det finnes en boligmappe for hver seksjon. Den skal følge seksjonen ved salg.

#### Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 9 mill. I tillegg er Styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av Styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis det er paragrafer i vedtektene eller husordensreglene man er uenig i, bør man sende inn forslag til endring til årsmøtet.

#### Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden [www.vibbo/lorenpynten](http://www.vibbo/lorenpynten) forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnummer og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden der kan du registrere deg, endre informasjonen om deg eller sende mail til Styret.

Vår kontakt i OBOS er Said Bitta. Han bistår oss med innkreving av felleskostnader inkl. innbetalinger til TV/internett, gass/strøm/fjernvarme og varmtvann. I tillegg gir han støtte til viderefakturering og regnskap, verktøy for dokumentasjon og lagring av arkiverdige materiale samt støtte til drift både med forretningsførerkontakt og dataverktøyene Styreverrommet og VIBBO.

#### Forsikring

Sameiet er i dag forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5982026.

I 2024 gjennomgikk Styret forsikringsavtalen vår med Gjensidige. Vi innhentet tilbud fra flere andre aktører. Etter nøye vurdering valgte Styret If Skadeforsikring. Det viste seg at de to selskapene hadde samme vilkår, men vi betalte mer for forsikringen i Gjensidige.

Forsikringen dekker følgeskader på bygninger utvendig, utvendig areal og innvendige fellesarealer fratrukket egenandel.

Areal tilhørende seksjonen dekkes av den enkelte eier, Styret forutsetter at seksjonseier og evt. leietager tegner egen skade og innboforsikring.

#### Løren Velforening

Det har vært 5 møter som Styrets representant og/eller styreleder har deltatt på. Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, eventuelle vedtektsendringer for Løren Velforening og ansvarlig for aktiviteter som blir igangsatt på Løren.

Vi som medlemmer i Løren Velforening får rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: [www.Lorenel.no](http://www.Lorenel.no)

Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien.

#### Vaktselskap

Streifvaktselskap er byttet fra Securitas til AVARN. Avtale bygges på rammeavtale framforhandlet av Løren Velforening.

Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad. Antall ganger vi kan ringe er selvsagt begrenset. Telefonnummer til Avarn finner dere på inngangsdøren til oppgangen og på VIBBO.no.

#### Økonomi

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og to varamedlemmer. Fra mai til september 2024 var fordelingen 3 kvinner og 4 menn. Høsten 2024 flyttet ett av styremedlemmene ut av sameiet. Da ble antall styremedlemmer redusert til 4. Styret vedtok å fordele oppgavene, istedenfor å rekruttere ett nytt medlem. I resten av perioden var fordelingen 2 kvinner og 4 menn.

Gjennom året har Styret hatt fokus på reforhandling av eksisterende avtaler, eller inngå nye avtaler med samme leverandør og da med høyere kvalitet på leveransene. Sameiet har igjennom året fått redusert de årlige kostnadene med omtrentlig kr 500 000, samtidig har høyere kommunale avgifter, nødvendige investeringer og økte kostnader i samfunnet vært med på å dra kostnader i motsatt retning, slik at felleskostnadene måtte økes.

Foruten om reforhandlinger ønsker styret å trekke frem investeringen i nærvarmeanlegg, og energimålere hvor styret reduserte kostnader med over 1 mill. kroner. Det er i tillegg estimert vesentlige besparelser knyttet til det nye nærvarmeanlegget. Nærmere informasjon om økte felleskostnader i 2025 kan man finne på VIBBO.

Detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2024 i innkallingen til årsmøtet.

#### Styret kommuniserer med beboerne via VIBBO og ikke via Facebook

Styret har i perioden satt søkelyset på å øke synligheten og informasjonstilgjengeligheten på VIBBO som er sameiets kommunikasjonsplattform. For flere år siden tok styret et standpunkt om ikke å svare på henvendelser som blir publisert på Facebook, fordi dette er beboernes uformelle plattform.

Henvendelser til styret sendes inn via VIBBO. Last ned appen eller gå inn via nettleser. På VIBBO blir det fortløpende publisert mange viktige nyheter og nyttige tips.

#### Viken Fiber/Altibox-avtalen

Det er i perioden reforhandlet en tilleggsavtale tilknyttet eksisterende kundeforhold med Viken Fiber. Dette for å skape fleksibilitet for de beboere som kun har behov for Internett.

På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller Internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader. Det er mulig å velge mellom kun «Internett» eller «TV og Internett». Det er kun mulig å endre en gang pr år. Mer informasjon om de forskjellige løsningene finner dere på VIBBO.

#### Varmtvannsproduksjon - Nærvarmeanlegg

I tråd med vedtak fra årsmøtet har styret gjennomført etablering av nærvarme anlegg for varmtvannsproduksjon ved å montere 4 stk. Neotemp varmpumper som er strategisk plassert i garasjen. Prosjektet ble ferdigstilt noe senere enn planlagt, men ut ifra foreløpige tall ser vi at investeringen svarer til forventningene ut ifra estimert fortjeneste basert på historiske tall. Anlegget er installert og levert innenfor de økonomiske rammene som var satt av til prosjektet. Det sitter energimålere i hver enkelt varmpumpe, samt én felles energimåler som logger forbruk og det følges nøye med på forbruk og besparelser. Når anlegget har vært i drift en stund, kan vi på presentere en oversikt over besparelsene.

#### Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene

Styret har i løpet av perioden vært i forhandlinger med leverandører for å oppgradere eksisterende energimålere. Dagens målere må byttes ut, fordi systemet ikke lengre støtter denne type målere. Arbeidet med å finne nye målere har pågått siden juni 2024. Mars 2025 avsluttet vi forhandlingene og ny leverandør ble valgt.

Dagens målere blir byttet ut med trådløse målere som muliggjør at seksjonseieren blir fakturert etter faktisk forbruk hver måned. Dette betyr at vi i løpet av 2025 vil gå bort i fra å-konto innbetalinger.

Nærmere informasjon om selve målerbytte, vil Styret komme tilbake til, når det klart for gjennomføring. Eventuelle endringer av felleskostnadene vil vi informere nærmere om på VIBBO.

#### Mobilnøkkel og nøkkelbrikker

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I 2025 har det vært vesentlig lavere bestilling og sletting av nøkkelbrikker ettersom Styret ser at flere og flere beboere anveder den digitale nøkkelen via Unloc.

Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet.

Leietagere kan få delt digital nøkkel av utleier, men de må være registrert i VIBBO som leietaker. Leietakere som ikke er registrert i VIBBO vil miste tilganger ved jevnlig revisjon av tilganger.

Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

#### Garasjeportåpner – via telefonoppringning, kodebrikke eller via Unloc

I dag har sameiet flere muligheter for å åpne garasjeportene. Løsningen er under oppgradering, og ble i 2024 knyttet mot OBOS boligregister, slik at vi sikrer tilgangsstyring og økt sikkerhet.

Tilgang til systemet legges automatisk til når du er registrert som beboer, og tilgang kan deles midlertidig med gjester. Det er mulig å komme inn garasjeporten enten ved å ringe, bruke kodebrikke eller gjennom appen Unloc eller Parqjo.

På VIBBO finnes mer informasjon

#### Videoovervåking i garasjen

Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

Styret har montert større skilt som informerer om at vi har kameraovervåking i garasjen.

Ved tyveri av sykkel anbefaler styret at det raskt gis beskjed slik at man kan undersøke om noe har blitt fanget på video av kameraene våre. Det er strenge regler rundt lagring av videoovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

#### EL-bil og ladeinfrastruktur

Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen ble ferdig nedbetalt i første kvartal 2025. Lånekostnaden for infrastrukturen på kr 100,- per garasjeplass bortfalt. Ladepris EI-bil ladere følger spotpris, med et administrasjonstillegg. Prisene vil variere gjennom året, med mål om å gå i null på årsbasis. Ladeprisen dekker både strømpris, nettleie og driftskostnad på 10 % av ladepris. Ladebokser må godkjennes av styret, og betales av hver enkelt seksjonseier.

#### Garasjen og parkering

Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2024.

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

Det ble i perioden avdekket manglende tilgangsstyring og sikkerhet tilknyttet eksisterende tilganger til garasjeanlegget. I tillegg var det en meget kostbar løsning på gammel teknologi. I løpet av 2024 har sameiet byttet til en leverandør som er koblet direkte mot OBOS/VIBBO boligregister slik at tilganger automatisk legges til eller slettes.

Løsningen har per 1. april mulighet for å åpne med Unloc appen (OBOS nøkkel), ringe med telefon eller med nøkkelbrikke. I løpet av 2025 vil det også bli mulighet med automatisk åpning, slik at porten åpnes automatisk når du nærmer deg porten med mobilen. Mer info vil bli tilgjengelig på VIBBO.

#### Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom

Etter hvert som lysstoffrørene slukkes byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvare. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker. Dette vil også på sikt være med på å redusere strømkostnadene i sameiet.

#### Utelys

Vi har tidligere hatt utfordringer med feil på utelys som har resultert i at disse har koblet ut. Antatt feil ble funnet i vinter og er foreløpig utbedret. Ytterligere utbedringer vil utføres denne våren for å forebygge flere utfordringer med dette.

#### Oppfølging av servicearbeider

Det gjennomføres kontinuerlig service på sameiets felles bygningsmasse. Vi har egne avtaler som dekker fellesarealene. I 2024 ble det avdekket mindre avvik på ventilasjonen, søppelnedkast, dører og heiene. Dette ble utbedret i 2024 eller er under utbedring i 2025.

Styret ser at det er økende vedlikeholdsbehov på slitasjedeler, slik at kontinuerlig service er nødvendig for å forlenge levetiden.

#### Kjøkkenvifter i sameiet

Styret har i løpet av perioden gjennomført kontroll av ventilatorhettene i Ullagerveien 1, etter gjentagende rapporter fra beboerne om matlukt fra ventilasjonsanlegget. Det ble kartlagt ventilatorer med kullfilter, som ikke var tilpasset balansert ventilasjon. Viftene blir byttet til korrekt vifte. Styret minner om at man må sjekke i fanen på VIBBO, hvilken type vifte som skal brukes i vårt sameie.

#### Vanninntrenging i Gildevangen 2 og Ullagerveien 1

Det ble rapportert vanninntrenging langs balkongsiden på bygningene. Dette ble meldt videre til forsikringselskapet. Årsaken til vanninntrengingen i Ullagerveien 1 viste seg at var fordi Selvaag hadde tettet igjen sluket på taket når bygget var nytt. Dette førte til at vannet fant en annen vei ned gjennom bekledningen, i stedet for gjennom sluket. Det er nå utbedret.

I Gildevangen 2 viser det seg at balkongene heller innover mot bekledningen på balkongen, i stedet for fra veggen. Dette er en pågående sak, som blir utbedret når det blir varmere i været.

#### Renhold

Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, hvert annet år. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare sko, planter, barnevogner med mer utenfor inngangsdøren. Rønningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.

#### Dugnad i 2024

Det ble arrangert dugnad 13. mai og 24. september 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grillet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt miljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst. Det ble fylt på med jord og plantet nye busker foran Ullagerveien 1 og Gildevangen 6.

I 2024 ble det plantet blant annet Japanspires og Pelagonia. Det ble også fylt på med jord flere steder. Det midlertidig gjerdet rundt «oasen» på lekeplassen ble fjernet, fint om «oasen» ikke blir en lekeplass, selv om gjerdet er fjernet.

Det ble også i 2024 ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere i 2024 og i 2023 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – www.oslokollega.no og til M&M Haslevangen

Det er ikke for lite plass i sykkelstativene i garasjen eller ute, bruker du ikke sykkel din hver dag kan den oppbevares i egen bod. Vennligst ikke sett sykler til hinder for bilene og parker sykkel til enhver tid i sykkelstativene. Sykler som parkeres opp mot veggen, vil bli fjernet av vaktmesteren.

#### Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at odelayte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1.

Styret ønsker å utbedre arealet ved sittegruppen mellom Ullagerveien 3 og 7. I 2024 brukte sameiet ca kr 30 000 på planter, men det er behov for ytterligere beplantning. Det er også behov for beplantning på området utenfor Gildevangen 8. Begge områdene har mye ugress og vil i løpet av våren bli endret i henhold til forslag fra vaktmesterens gartner. Styret har avtalt med vaktmester om å utføre utbedringen.

#### Fremtidsplaner

Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

#### Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og fremtidsplaner

Første halvår 2025:

- 1: Balkong og fasadevask - Styret er i gang med balkong og terrassevask i sameiet. Dette er en krevende jobb. Årsaken til at styret bestemte å gjennomføre vasken, var pga mye grønne og alger på betongen. Dette har aldri vært gjort tidligere.
- 2: Garasjevasken for 2025 er gjennomført
- 3: Skifte av malere fra Techem - på slutten av 2024 fikk styret beskjed om at Techem skulle skifte vannmalere. Tilbudet vi fikk var veldig høyt. Styret innhentet priser fra andre firmaer. For sommeren 2025 vil alle malere i sameiet bli skiftet. Beboere vil få beskjed, når skifte skal skje.
- 4: Fasadevask må gjennomføres på nedre del av bygningene på inngangssiden og kortsiden av bygningene. Dette skal gjøres hvert år, men det er en stund siden det er blitt gjort. Bygårdsservice vil gjennomføre dette før sommeren.
- 5: Ellers vil styret foreta vanlig vedlikehold.
- 6: Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

#### Nyttig informasjon fra styret

##### Utleie av seksjon/hybel

Styret minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for boligen og/eller garasjeplassen ved utleie. Det er eier som må videreformidle all informasjon til leietager, herunder husordensregler, vedtekter og annen løpende informasjon som kommer fra styret. Styret bruker bl.a. postkassene for å informere beboere, men vi støter ofte på fulle postkasser. Vi ber derfor om at alle sørger for at det til enhver tid er plass i postkassene samt at postkasseskilt er i gjeldende materiale og størrelse. Det er viktig at eier av seksjonen legger inn leietager i VIBBO. Da vil leietager også bli informert om det som skjer i sameiet.

##### Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til

brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggen før opptenning. *Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille.* Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

#### Ringetablå/postkasseskilt

Styret ettertreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn til styret via VIBBO. Det er ganske mange postkasseskilt som har feil størrelse i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra servicegruppen.no. Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt med papirskilt på postkassene. Det er beboers som slev må bestille og bekoste postkasseskiltet.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

#### Hundelufting

Dessverre opplever vi fortsatt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder ferdes også med sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundeauføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundeauføring inn i sine redskaper. Plukk opp etter hunden din.

Det er positivt at hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundeauføring. De plukker ikke bare opp etter egen hund, men også etter andres. Dette gjøres når de ferdes ute med egen hund på fellesområdene.

Styret minner om at hunder skal føres i bånd på sameiets område (også inne i oppgangene og i garasjen), samt ikke luftes på lekeplassene, se husordensreglene.

#### Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

Søppelnedkastene ved Ullagerveien 7 og Gildevangen 2 skal kun benyttes av beboere i Lørenpynten. De øvrige nedkastene i området, som utenfor Ullagerveien 9, tilhører Løren Stasjon og skal ikke brukes av oss/beboere i Lørenpynten. Våre nedkast er merket med Lørenpynten Boligsameie.

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres.

Det er ikke tillatt:

- med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene
- å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene

Kostnaden for å få fjerne dette vil gå utover hele sameiet. Ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker.

Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon, som nylig har flyttet til Peter Møllersvei 3 og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebakk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkel, mandag til lørdag.

#### Grøntgruppe

Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedartede planter i sameiet, ingen arter er pålagt fjernet. Det er imidlertid ikke lenger tillatt å anskaffe 3 av artene som finnes i sameiet.

Gruppen forsøker å luke ugress, etterse planter og vanne blomster og busker etter behov. For å holde vårt felles uteareal hyggelig er ikke vaktmesterens tjenester tilstrekkelig.

Gruppen ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.

**Uteareal**

Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, er ikke tillatt. Det er også frarådet på det sterkeste av Selvaag Bolig. Dette begrunnes med høy vekt og fare for oversvømmelse fra balkongene, samt høy vekt og skade på membran over garasjetaket. Fare for frostsprengning ved en eventuell lekkasje er særlig fremhevet.

Styret minner om at uteområdene er beskrevet som fasade. Det er KUN tillatt montering av markiser og persienner. Farge og utforming er vedtatt på tidligere sameiermøte og finnes på VIBBO.

Styret ønsker å presisere følgende:

1. Det er viktig å informere om at vannet fra utekranene blir belastet hele sameiet og ikke hver enkelt beboer.
2. Utekranen er kun til bruk for vaktmester og når styret har invitert til dugnad.
3. Det finnes ingen steder i sameiet hvor man kan vaske bilen. Vask av biler, motorsykler og sykler må gjøres på bensinstasjoner
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran.

**Oppbevaring i gangene**

Styret minner om at det i henhold til brannforskriftene og husordensreglene ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i gangene eller i garasjen. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander foran/bak bilen på egen parkeringsplass. Det er kun tillatt med dørmatte utenfor egen dør.

**Skal du pusse opp?**

Informér dine naboer med et oppslag i gangen. Ved større vedlikeholdsarbeider i leiligheten skal styret kontaktes. Husk at det er tekniske installasjoner i veggene. Se DV-permen fra Selvaag eller sjekk VIBBO, før du starter jobben. Enkelte ombygginger krever godkjenning fra kommunen, kontakt styret før du engasjerer håndverker.

NB: Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

**Vaktmesterordningen**

Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Sjekkning av garasjen, samt fjerning av hensatte gjenstander og skifte lysstoffrør inngår også i ordningen.

Hvis du har behov for hjelp av vaktmester til egen seksjon, avtaler du dette direkte med vaktmesteren. Ta kontakt med Zoran hos Bygårdsservice.

**Til slutt**

Alle som bor i sameiet, både seksjonseiere og leietagere bør sette seg inn i sameiets Vedtekter og Husordensregler. Du finner de på VIBBO. Det er disse som i hovedsak danner grunnlaget for hva som gjelder.

**LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 086 369	7 755 575	8 111 000	8 790 000
Ladeinntekter EL-bil		405 348	256 234	200 000	177 0007
Andre inntekter	3	15 802	3 520	0	700 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 507 519</b>	<b>8 015 329</b>	<b>8 311 000</b>	<b>9 667 000</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	4	-59 925	-57 810	-60 000	-62 562
Styreonorar	5	-425 000	-410 000	-425 000	-463 700
Revisjonshonorar	6	-18 974	-23 023	-25 000	-25 000
Føretningsførerhonorar		-289 843	-275 638	-284 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-10 694	-32 675	-45 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 952 821	-2 726 883	-2 192 000	-2 452 000
Forsikringer		-659 941	-604 633	-665 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 846 390	-1 672 988	-1 908 500	-2 242 000
Energi/fyring	10	-996 999	-1 078 500	-1 050 000	-1 010 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 785	-1 088 865	-1 085 000	-1 213 000
Andre driftskostnader	11	-1 436 862	-1 268 001	-1 474 000	-1 258 325
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 776 232</b>	<b>-9 239 015</b>	<b>-9 213 500</b>	<b>-9 619 587</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 268 713</b>	<b>-1 223 686</b>	<b>-902 500</b>	<b>47 413</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------	-----------------	---------------

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	12	204 545	182 222	0	110 000
Finanskostnader	13	-15 477	-32 481	-30 000	-18 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>189 067</b>	<b>149 741</b>	<b>-30 000</b>	<b>91 800</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>	<b>-932 500</b>	<b>139 213</b>
--------------------	--	-------------------	-------------------	-----------------	----------------

**Overføringer:**

Fra opptjent egenkapital		-2 079 645	-1 073 945		
--------------------------	--	------------	------------	--	--

LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 712	2 008
Forskuddsbetalte kostnader		11 981	12 056
Driftskonto OBOS-banken		290 232	338 701
Sparekonto OBOS-banken		2 225 471	4 889 332
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		1 392 783	3 472 428
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 392 783</b>	<b>3 472 428</b>

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 554	307 365
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 554</b>	<b>307 365</b>

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		167 498	164 757
Leverandørgjeld		428 188	444 304
Påløpte renter		11	2 261
Påløpte avdrag		0	22 538
Energiavregning	15	522 362	352 012
Annen kortsiktig gjeld		0	476 432
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 118 059</b>	<b>1 462 303</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2025  
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Elsebeth Marie Lund Bache    Patrik Warnaar    Sunny Paal Sharma

Jarle Tommy Knutsen    Sindre Lien Bakkene

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 813 478
TV/Internett	1 000 692
Parkering	629 020
Garasje Næring	253 011
EL-bil infrastruktur	229 700
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	47 472
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 912
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 086 369</b>

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	2
Dørbrikker	11 750
Nøkler	4 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 802</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 925
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 925</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 783, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 694
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 694</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-448 252
Drift/vedlikehold VVS	-1 027 794
Drift/vedlikehold elektro	-35 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 509
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 673 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-254 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 740
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-39 040
Kostnader dugnader	-7 432
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 952 821</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 079 175
Renovasjonsavgift	-767 215
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 846 390</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-666 493
Andre fyringskostnader	-330 506
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-996 999</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 150
Container	-2 455
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 106
Håndverktøy	-3 783
Datautstyr	-638
Annet driftsmateriale	-1 550
Vaktmestertjenester	-653 088
Vakthold	-79 590
Renhold ved firmaer	-418 140
OBOS nøkkel mm.	-43 058
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 783
Andre kontorkostnader	-823
Telefon u/mva	-2 488
Kontingenter	-200 424
Gave, ikke fradragsberettiget	-352
Bankgebyr	-2 794
Velferdskostnader	-641
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 436 862</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	139 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
Kundeutbytte fra Gjensidige 2023	64 518
Andre renteinntekter	18
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>204 545</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-14 852
Renter på leverandørgjeld	-625
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 477</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 4 år.	
Opprinnelig 2020	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	992 635
Nedbetalt i år	282 811
	-24 554
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-24 554</b>

## NOTE: 15

## ENERGIAVREGNING

## INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 654 538
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-2 654 538</b>

## KOSTNADER

Techem	157 596
Fjernvarme	1 861 180
Gass	113 400
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 132 176</b>

**SUM ENERGIAVREGNING** -522 362

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

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

## 8164 - Lørenpynten Boligsameie

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA8164	BO8164	Sum
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 167 115	6 919 254	8 086 369
LADEPUNKT	405 348	0	405 348
ANDRE INNETEKTER	0	15 802	15 802
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>	<b>1 572 463</b>	<b>6 935 056</b>	<b>8 507 519</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-17 666	-42 259	-59 925
STYREHONORAR	-125 290	-299 710	-425 000
REVISJONSHONORAR	-5 593	-13 381	-18 974
FORR.FØRERHONORAR	-85 437	-204 406	-289 843
KONSULENTHONORAR	-3 409	-7 285	-10 694
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 280	-3 736 541	-3 952 821
FORSIKRINGER	-194 531	-465 410	-659 941
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 846 390	-1 846 390
ENERGI / FYRING	-337 724	-659 275	-996 999
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-1 078 785	-1 078 785
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-217 430	-1 219 432	-1 436 862
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 203 359</b>	<b>-9 572 873</b>	<b>-10 776 232</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>369 105</b>	<b>-2 637 817</b>	<b>-2 268 712</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNETEKTER	60 141	144 404	204 545
FINANSKOSTNADER	-14 852	-625	-15 477
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>45 289</b>	<b>143 779</b>	<b>189 067</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>414 393</b>	<b>-2 494 038</b>	<b>-2 079 645</b>



Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li> </ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-16 10:25:23 UTC



Penneo DokumentID: E795-BD07E-D862Z-LDEIN-CCWJ-CU066

Penneo DokumentID: E795-BD07E-D862Z-LDEIN-CCWJ-CU066

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eui.penneo.com>.

Vedlegg 3

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

30 av 40

## Lørenpynten Boligsameie

Att: Styret

Dato: 24.04.2025

### Sak til årsmøte: Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

#### Sammendrag

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasser/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgården. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskret og estetisk tilpasset sti, for egen regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt (§5-1).

#### Bakgrunn

I flere år har det vært et ønske fra beboere i første etasje om å kunne bevege seg fritt fra egen markterrasse/hage til sameiets felles uteareal. Forslaget søker å løse en situasjon som over tid har vært vanskelig å enes om i sameiet. Mange beboere i første etasje, ofte med barn, barnevogn, kjæledyr eller funksjonsnedsettelse, opplever det som naturlig og nødvendig å kunne ta seg ut til fellesarealene direkte fra egen terrasse.

Flere forhold taler for forslaget:

- Økt attraktivitet for førsteetasjens boliger, noe som kan styrke både bruksverdi og markedsverdi.
- Et mer åpent og inviterende bomiljø uten "lukkede" fasader mot bakgården.
- En løsning som allerede er vanlig i andre sameier og borettslag på Løren.
- For beboere med store hager (f.eks. Gildevangen), er det svært upraktisk å måtte bære hageavfall gjennom egen leilighet.

#### Beplantning og fellesareal

Lørenpynten Boligsameie har en beplantningsplan, og arealet utenfor seksjonene i første etasje inngår i sameiets fellesareal, som alle beboere betaler for gjennom felleskostnader. For å anlegge en sti vil det kunne bli nødvendig med mindre inngrep i beplantningen, men det vil søkes løsninger som minimerer dette og ivaretar det estetiske uttrykket.

#### Estetikk og utførelse

Forslaget tar hensyn til de ulike utforminger av førsteetasjens uteareal. Løsningene skal være både praktiske og estetisk tiltalende, og tilpasses helhetsinntrykket i sameiet. Inspirasjon er hentet fra flere nabosameier på Løren, som har ulike gode løsninger – fra hellelagte stier til smale grusganger. Utenfor Ullagerveien 5 er det i dag også hellelagt over gress som også er noe å hente inspirasjon fra for å få et helhetlig uttrykk i sameiet.

For å sikre dette helhetlig uttrykket er det noen kriterier som må oppfylles:

- Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør, valgt i samråd med styret, for å sikre kvalitet og enhetlig utførelse. Seksjonseiere kan derfor ikke velge egne leverandører eller utføre arbeid på egen hånd.

- Seksjonseiere tar selv kontakt med leverandør, avtaler befaring og får skissert opp en løsning. Deretter skal en skriftlig søknad sendes styret med skissert løsning. Arbeidet skal ikke igangsettes før søknad er godkjent.

- Seksjonseiere dekker alt av kostnader forbundet med arbeidet.

Sameiet har en leilighetssammensetning i første etasje som tilsier at det verken er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å anlegge sti for alle seksjoner. Det gjelder i all hovedsak de seksjonene som ikke har markterrasse mot bakgård. I vedlegget «flyfoto-Lørenpynten» har vi markert de seksjonene som ikke vil innebefattes av forslaget med rød pil.

#### Forslag til utgang fra utvalgte markterrasser i Lørenpynten.



Inspirasjon hentet fra noen av våre naboer på Løren, og som vi mener er overførbart til Lørenpynten



Bilde: Gartnerkvartalet



Bilde: Lørenvangen



Bilde: Lørenpynten

### Økonomi og ansvar

Alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold og eventuelle utbedringer av stier bæres utelukkende av seksjonseiere i første etasje som ønsker en sti.

Styret og øvrige beboere skal verken belastet økonomisk eller administrativt. Alt ansvar for koordinering, fakturering, oppfølging og fremtidig vedlikehold ligger hos den enkelte seksjonseier.

Forslagsstiller har vært i kontakt med **Gartnerhagen** og **Oslogartnerne** for befaring og tilbud. Dessverre så rakk de ikke komme tilbake til oss innen fristen. Prisen vil sprike for de ulike seksjonen grunnet utforming, så i etterkant vil de som måtte ønske det ha befaring fra valgt leverandør.

Det er rimelig å anta at enkelte seksjonseiere i første etasje ikke ønsker eller har behov for sti. Dette er helt frivillig og opp til den enkelte.

### Vedtektsendring

Nåværende tekst i vedtektene §5-1:

“Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.”

Foreslått tillegg:

“Seksjonseiere i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskret sti fra egen markterasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.”

Forslagsstiller stiller gjerne på årsmøtet for å utdype forslaget og svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Kari Margrete Nøvik & Thomas G. Andresen i U3 m/fl.

Granquisten@gmail.com

988 13 712

**REGISTRERINGSBLANKETT****Deltagelse på digitalt årsmøte 2025**

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 8164 Selskapsnavn: LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

**Fullmakt**

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 6 Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal</b></p> <p>Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal</b></p> <p>Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Endring av Vedtektenes punkt 2-1</b></p> <p>Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr..</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 9 Endring av Vedtektenes punkt 4-3</b></p> <p>Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 10 Endring av Vedtektenes punkt 8-1</b></p> <p>Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte****Styreleder** (kun 1 skal velges) Elsebeth Marie Lund Bache**Styremedlem** (kun 2 skal velges) Gunnar Østli Øyvind Alseth**Styremedlem** (kun 1 skal velges) Per Røe Hogstad**Varamedlem** (kun 2 skal velges) Jarle Tommy Knutsen Sissel Stæhr Nilsen**Sak 12 Valg av valgkomité**

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

 For Mot**Sak 13 Valg av representanter til Løren Velforening**

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

 For Mot**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.noTa vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## VEDTEKTER

for

Lørenpynten boligsameie,  
(org. nr. 913 910 036)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.06.2014, deretter endret på årsmøtet 29.03.2017, 12.04.2018, 10.06.2020, 14.06.2021 og 24.05.22.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenpynten boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.06.2014.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 134 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 1, 3, 5, 7 og 9, samt Gildevangen 2, 4, 6, 8 og 10.

Garasjeseksjon sek 210, vil organiseres i et tingsrettslig realsameie, knyttet til de boligseksjonene som på tidspunkt for overskjøting har ervervet p-plass i seksjonen. Øvrige garasjeseksjoner (snr. 211 – 214) hjemles over til enkelteiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er

sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1, andre ledd. Korttidsutleie av hele seksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk/fiber og tv for samtlige boligseksjonseiere. Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

#### 3-2 Enerett til bruk

(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enebruksrett til.

#### 3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan vedta mindre endringer til husordensreglene.

#### 3-4 Kameraovervåkning

(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjeanlegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

#### 4. Parkering

##### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Seksjon 210 – 214 er garasjeseksjoner. Seksjon 210 er organisert som et tingsrettslig realsameie, mens de øvrige garasjeseksjonene er hjemlet til private eiere.

(2) Garasjeseksjonene, består av totalt 237 p-plasser, hvorav seksjon 210 har 173 plasser, seksjon 211 har 12 plasser, seksjon 212 har 22 plasser, seksjon 213 har 14 plasser og seksjon 214 har 16 plasser.

##### 4-2 Kostnader

(1) Antall plasser er grunnlaget for utfakturering av felleskostnader garasje. Kostnaden fordeles likt på hver enkelt plass (237 plasser totalt).

(2) Garasjeseksjonenes andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet, basert på totalbrøk for garasjeseksjonene (6617/22448), vil være begrenset til de drifts- og vedlikeholdskostnader som direkte kan henføres til garasjen og naturlig tilliggende andel av fellesareal, samt kostnader som naturlig blir å fordele etter eierseksjonsbrøken så som revisjon, forretningsførsel og honorar til tillitsvalgte m.m. I regnskapet vil garasjeseksjonenes andel av kostnader fremkomme i egen note.

##### 4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskiftning m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p- plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

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

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

#### 5. Vedlikehold

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

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

- a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring (NHF). Sameiet betaler egenandel for skadedyr-sanering når Norsk Hussopp Forsikring (NHF) tar regningen. Den enkelte må betale hvis saneringsfirma ikke får tilgang til leilighet på avtalt tidspunkt. Sameiet betaler egenandel for sanering hvis ikke forsømmelse kan påvises. Ved gjentak pålegges eier å besørge sanering for egen regning. Styret er bestiller av sanering.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsløping ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

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

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendigt utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

### **5-3 Vedlikeholdsfond**

(1) Sameiet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 6 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

(3) Det kan vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

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

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier. Det samme gjelder «leieelementet – garasje» som fordeles likt mellom de seksjoner som er deltakere i det tingsrettslige realsameiet. Se for øvrig punkt 4.2.

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

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styret medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

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

### **8-4 Regnskap og revisjon**

(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(2) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

### **8-5 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Styret kan gi procura.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

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

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

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

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

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

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

- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår / forslag til disponering av årresultat
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### 8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonene kan ikke avgi stemme i årsmøtet for saker som omhandler annet enn garasjeseksjonene. For saker som vedrører garasjeseksjonene spesielt stemmes det med én stemme pr. plass (totalt 237 stemmer).

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

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

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

### 9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### 9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### 10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER for Lørenpynten Boligsameie

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2014  
Endringer vedtatt av sameiermøte 29. mars 2017 og 17. juni 2021

## 1 INNLEDNING

Lørenpynten Boligsameie har følgende husordensregler, vedtatt i tråd med vedtektene.

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
- Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

## 2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bod arealet til en hver tid er låst.
- 2.2 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter utenfor balkonger.
- 2.3 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne på utsiden av bygget.
- 2.5 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, og hunder skal ikke luftes i lekeområdene. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbøtter.
- 2.6 I ganger, trapper og lignende skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med avfall eller løst avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.
- 2.7 Barnevogner og barnetriller kan henses under trapp i underetasjen. Det er ikke lov å hensette barneleker eller sportsutstyr under trappen.
- 2.8 Det er lov å parkere rullestoler som ikke får plass i egen leilighet eller bod under trapp i underetasjen.
- 2.9 Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.10 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.11 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.12 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henselnet, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.13 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen (eks. hjul, pappesker, plastposer).

## 3 Balkonger

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
- 3.3 Lufing og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.
- 3.6 Maling av vegger og takbalkonger er ikke tillatt, med mindre dette er avtalt med eller gitt gjennom instruks av styret.

## 4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

## 5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- 5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

## 6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

## 7 BREDBÅND

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Viken Fiber.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

## 8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge disse oppfordringene:

8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.

8.2 Papiravfall

Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.

8.3 Øvrig avfall

Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.

8.4 Merkestnader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

## 9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## 10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 På fellesarealene skal dyrs avføring plukkes opp.

## 11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

## 12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## 13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

## 14 MELDEPLIKT

14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

## 15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

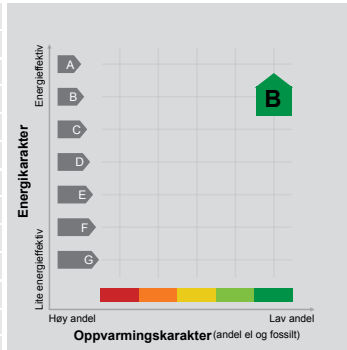
## 16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

## ENERGIATTEST



Adresse	Gildevangen 10A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	196
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300403795
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	75a706fa-00e8-47ee-86b0-979aa8156104
Dato	08.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ROBERT BALTZERSEN OLSEN



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luff kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2014  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 90  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

#### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gildevangen 10A	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0585	Gårdsnummer: 124
Sted: OSLO	Bruksnummer: 134
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 196
Bolignummer: H0404	Festlenummer: 0
Dato: 08.04.2024 7:15:43	Bygningsnummer: 300403795
Energimerkenummer: 75a706fa-00e8-47ee-86b0-979aa8156104	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2014

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjølleanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplestning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplestning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplestning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplestet	Nei
Dato for opplestning	

Areal yttervegger	50 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	90 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	90 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	216 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,33 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
--	---------------

**Driftstider, antall timer i døgnet med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

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

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

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggeme
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsén

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

Romoppvarming	23,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	98,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 494 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annene energivarer	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	3 668 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 826 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annene energivarer	0 kWh/år
Totalt	9 494 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %
--------------------------------------	--------

Christiania Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Løren v/Didrik Tollefsen  
 Lørenveien 44, 0585 OSLO  
 E-post: d.tollefsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0128/25 . Vår ref.: 8164-1-196 Dato: 23.06.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenpynten Boligsameie  
 Organisasjonsnr: 913910036  
 Seksjonseier: Panesar, Sukhdip Singh  
 Medeier: Kaur, Kamal  
 Leilighetsnummer: 196  
 Adresse: Gildevangen 10 A, 0585 OSLO  
 Seksjonsnummer: 196  
 Gnr. 124  
 Bnr. 134

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer 111111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gnr 124 Bnr 134 Garasje snr 210 er registrert som ett tingsrettslig realsameie, knyttet til den enkelte boligseksjon. Består av 173 plasser/andeler 1/173 og er tinglyst pr. plass på boligseksjonen, noen eier flere plasser. Garasje: snr 210 173 plasser, snr 211 har 12 plasser, snr 212 har 22 plasser, snr 213 har 14 plasser og snr 214 har 16 plasser, totalt antall garasjeplasser er 237 stk. Avregning energi gjøres av Techem, årlig avlesing 31.12. Ingen gebyr til forretningsfører for garasje. Styrets epost: styret@lorenpynten.no

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98207891371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	24 554,00
Innfrielsesdato:	30.01.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 625,00,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 002,00	
Altibox hybel	249,00	
Felleskostnader	3 125,00	
Altibox Flexi	249,00	

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 029,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	7 867,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr. år pr. lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: [said.bitta@obos.no](mailto:said.bitta@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elsebeth Marie Lund Bache, e-post: styret@lorenpynten.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

BETONMAST SELVAAGBYGG AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201307476-50 Saksbeh.: Hedvig Øberg Dato: 09.08.2016  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GILDEVANGEN 10 A-C - Eiendom: 124/134/0/0  
ULLAGERVEIEN 9 A-G  
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG ASA Adresse: Postboks 13 Øvre Ullern, 0311  
OSLO  
Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS Adresse: Postboks 9416 Grønland, 0135  
OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Gildevangen 10 A-C - Ullagerveien 9 A-G

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to nybygg med tilsammen 82 leiligheter og en parkeringskjeller under terreng mottatt 30.06.2016

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307476			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan U411	U411	08.05.2013	10/6
Avkjørselsplan		12.09.2013	10/7
Avkjørselsplan 2		12.09.2013	10/8
Situasjonsplan		11.09.2014	23/5
Utomhusplan	24200102	23.05.2014	23/6
Plan 1.etasje - syd	200	29.05.2013	23/9
Plan 1.etasje - nord	D24200120	29.05.2013	23/10
Plan 1.etasje	D24200120	29.05.2013	23/11
Plan 2.-6-etasje - syd	0210	29.05.2013	23/12
Plan 2.-6-etasje - nord	0211	29.05.2013	23/13
Plan 2.-6-etasje	0212	29.05.2013	23/14
Plan 7.etasje - nord	0220	29.05.2013	23/15
Plan 7.etasje	0222	29.05.2013	23/16
Takplan - syd	0230	29.05.2013	23/17
Takplan - nord	0231	29.05.2013	23/18

Saksnr: 201307476-50

Side 2 av 3

Takplan	0232	29.05.2013	23/19
Plan 1.etasje	0300	29.05.2013	23/20
Plan 2.-6.etasje	0310	29.05.2013	23/21
Plan 7.etasje	0320	29.05.2013	23/22
Takplan	0330	29.05.2013	23/23
Snitt A og snitt B	0110	29.05.2013	23/24
Fasade nord og øst	0241	29.05.2013	23/25
Fasade syd og vest	0240	29.05.2013	23/26
Fasade	0340	29.05.2013	23/27
Plan garasje Hus D og E	0100	13.09.2014	25/4
Bygg rundt inntak ventilasjon	0130	22.10.2014	25/5

### Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningssetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

SELVAAG BOLIG ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO, post@selvaagbolig.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 02 180  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Løren

**Lørenveien 51A, 0585 OSLO**

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

**[nordvikbolig.no/kontorer/loren](http://nordvikbolig.no/kontorer/loren)**

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

**948 75 301**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

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

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 med.

## **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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r 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.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Gildevangen 10A 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 134, snr 196 (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: \_\_\_\_\_

## 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: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



