NORDVIK

Gildevangen 16B

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Gildevangen 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
22	Egenerklæringsskjema
29	Tilstandsrapport
43	Andre vedlegg
63	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2r toppleilighet med god planløsning | Garasje m/elbillader | Solrik balkong på 7 m² | Bygg fra 2018

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**144 840,-**
Totalpris	**5 894 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 563,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gildevangen 16B! En moderne, luftig og åpen 2-roms leilighet fra 2018 med god standard og solrik, sydvestvendt balkong på 7 m². Boligen har en attraktivt beliggenhet på Løren, med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport med både buss og T-bane rett i nærheten.

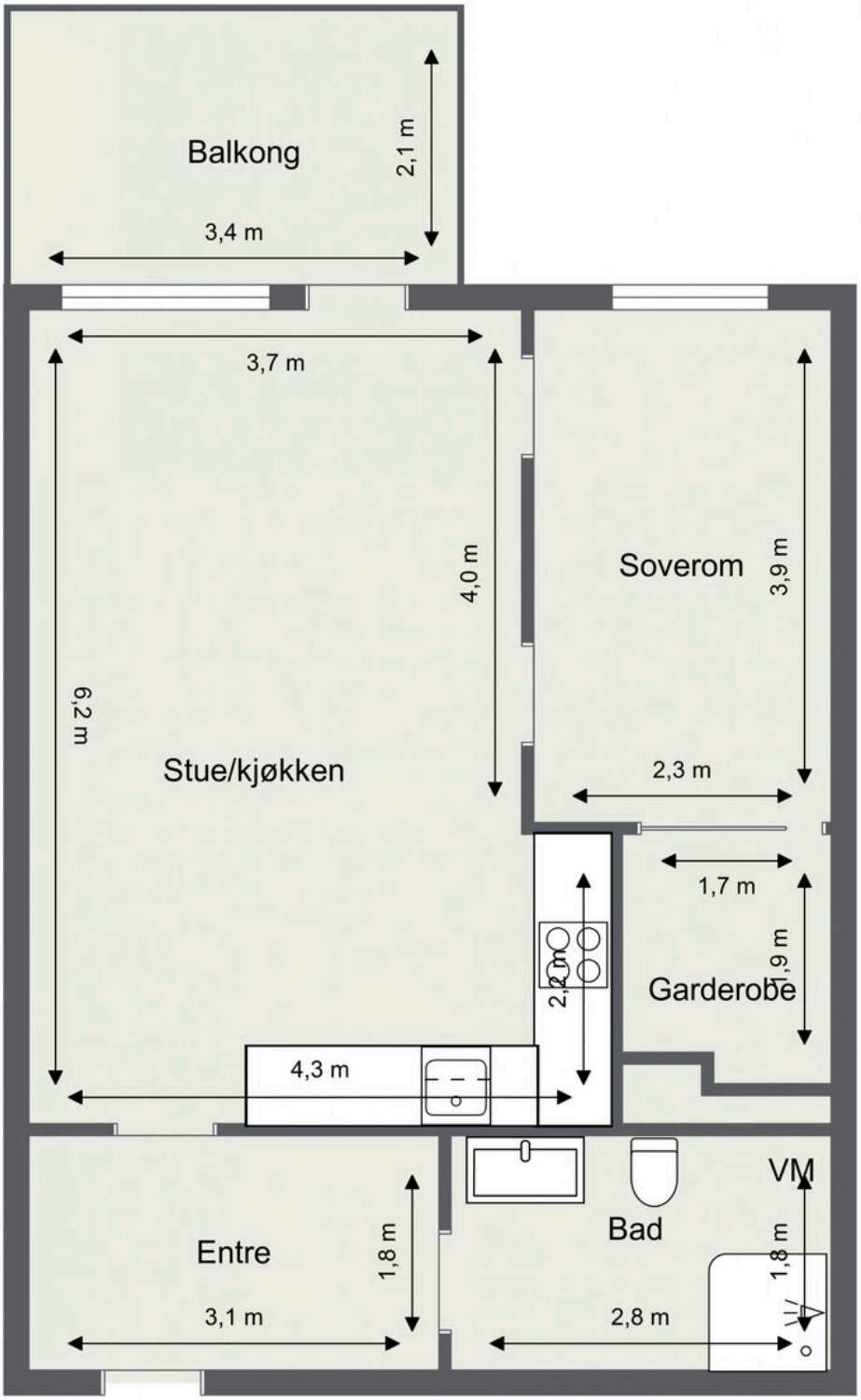
Fremstående kvaliteter:
Toppleilighet med optimale solforhold
God planløsning
Sydvestvendt balkong på 7 m²
Walk-in closet
Garasjeplass med elbillader
Pent opparbeidede fellesarealer
Kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Gildevangen 16 A

6. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0268/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gildevangen 16B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 151, snr 188 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 271 (ideell andel 1/168) i Oslo kommune

Selger
Benjamin Ankrah Thompson

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 894 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 907 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra ca.10:30 til 20:30 om sommeren.

Innhold
Boligen inneholder bl.a:
6.Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Innbydende entré malt i lyse og moderne farger med parkettgulv. Entréen er praktisk utformet med god plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Videre er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stue/kjøkken:
Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Planløsningen skaper en naturlig sammenheng mellom kjøkken, spiseplass og sofagruppe. Kjøkkenet har en moderne og funksjonell innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator med avtrekk ut. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, mens spiseplassen er praktisk plassert i direkte tilknytning til kjøkkenet - ideelt for å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Fra oppholdsrommet er det også direkte utgang til sydvestvendt balkong på 7kvm.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med oppbevaring i skap, speilskap og dusj med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og mekanisk avtrekk.

Soverom/garderobe:
Lyst soverom med vindusflater som slipper inn naturlig lys. Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I tilknytning til soverommet er det en praktisk garderobe, som gir ekstra plass for oppbevaring av klær og sko. Dette gir en praktisk og ryddig løsning i hverdagen.

Diverse:
- 5 kvm bod i kjeller.

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr.154 i felles anlegg med elbillader. Koster 79 kr i mnd for ladeabonnement fra Elaway og faktureres via appen.

Modernisering og påkostninger
Malt:
- Stue
- Gang
- Soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nytt ladeanlegg for elbiler i garasjen i mars 2026med nye Zaptec
ladere. Arbeidet ble utført av INGENIØR IVAR PETTERSEN AS. Dette ble bestilt av styret i sameiet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I mai 2025 ble det installert et trykkøkningsanlegg for vanntrykk på bestilling fra
styret i sameiet. Er ikke kjent med hvilken leverandør de brukte.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, det er gjennomført måling i vinter. Vi ligger under
grenseverdiene. Styret har dokumentasjon på målingen som ble gjennomført av Radonmannen

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.
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ble gjennomført kontroll i 2022. Ingen funn i min seksjon

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har hatt takstmann på besøk i forbindelse med salg av boligen. Han har
gjennomført målinger og utarbeider tilstandsrapport

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong/stål med teglstein på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2-lags glass, heis og flatt tak tekket med papp eller folie.

-Ingen TG2
-Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Følger ikke med handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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
2. Rettslig disposijonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(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. Seksjonseier skal ved utleie opplyse styret om kontaktinformasjon til leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Vannbåren varme
- Det er radiatorer i stue og på soverom i boligen.
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3129 kWh | Strømkostnad forrige år: 1564 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 01.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 563,- pr. mnd.
Inkluderer: - Tot. innev. måned: 2 563,-
- Felleskostnader: Felleskostnader 1 960,-
- Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 403,-
- Objekt: Garasjeplass nr 154 200,-
- Bygningsforsikring
- Driftskostnader
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter

Fra 1. desember 2024 ble det endringer i faktureringsrutinen for strøm, nettleie og fjernvarme i fellesarealene i sameiet. Frem til da har Lyse (tidligere Eviny) fakturert denne kostnaden til hver enkelt seksjonseier på vegne av sameiet. Kostnaden er nå lagt til og inkludert i felleskostnadene som hver enkelt seksjonseier mottar fra forretningsfører. Totalt sett innebærer dette ingen økning i kostnader for den enkelte seksjonseier, det er kun en omlegging av faktureringsrutiner fra Lyse til felleskostnadene administrert av sameiets forretningsfører. Fakturaen fra Lyse blir tilsvarende lavere. Lyse fortsetter å fakturere hver enkelt seksjonseier for forbruk av varmt tappevann og fjernvarme i den enkelte leilighet, samt strømforbruk til lading for dem som har Salto-ladere i garasjen

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i FK.

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

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i FK).
- Ikke tilknyttet alarm.
- TV/bredbånd fra Altibox (Inkludert i FK).

Andre årlig kostnader i fyringskilder ca. 3000,-
- Faktureres månedlig for forbruk av varmt tappevann og fjernvarme i den enkelte leilighet.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 482 792,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 931 168,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Løren Stasjon Eierseksjonssameie , orgnr. 918161368

Om sameiet
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918 161 368.

Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllers vei 2A og 2B.

Forretningsfører er Bori BBL.

Hjemmeside www.lorenstasjon.no inneholder nyttig informasjon.

Sameiet opplyser på sin nettside per mars 2026 at det ikke er planlagt større prosjekter, men at det utføres jevnlig og løpende vedlikehold. Det påpekes samtidig at vedlikeholdsbehovet naturlig vil øke etter hvert som sameiet blir eldre.

Gjennomførte tiltak og oppgraderinger 2024:
- Utarbeidet vedlikeholdsplan (10 år)
- Utbedret sprekker i garasje
- Oppgradert alarmanlegg til 4G
- Gjennomført tekniske kontroller og el-sjekk
- Byttet renholdsfirma og bonet fellesarealer
- Oppusset inngangspartier
- Løpende vedlikehold og reparasjoner
- Vedlikehold av lekeplass og oppstart radonmåling (sameiet opplyser på sin nettside at målingene ligger under grenseverdiene)
- Tiltak mot forsøpling og bedre skilting
- Innført gebyr for falske brannalarmer
- Oppgradert branninstrukser og HMS-system
- Endret strømfakturering via felleskostnader
- Innført måling av vannforbruk (næring)
- Effektivisert drift og digitale løsninger
- Oppdatert ringetablå
- Gjennomført anbudsrunder og reforhandlet avtaler
- Tiltak etter innbrudd og rydding av sykler
- Oppgradert elbil-lading (full dekning)
- Garasjevask og tekniske forbedringer

Utførte tiltak og oppgraderinger 2025
- Nytt trykkøkningsanlegg installert for bedre vanntrykk
- Overhaling og utbedring av ytterdører
- Takrens og behandling mot ny mosevekst
- Oppgradering av belysning og skilting ved søppelnedkastene
- Utbedring av lekeplassutstyr
- Nye og reforhandlede leverandøravtaler for drift og vedlikehold
- Oppgradering av elbil-ladeanlegget i garasjen
- Omfattende kontroller av brannvern, tekniske anlegg og sikkerhet

Planlagte tiltak
- Løpende oppfølging av ventilasjonsanlegg og heiser
- Videre gjennomføring av vedlikeholdsplan for sameiet
- Regelmessige kontroller og oppgraderinger av tekniske installasjoner
- Revidering av sameiets vedlikeholdsplan i 2028

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 686 421,-. Sameiet hadde et planlagt underskudd i 2025 som følge av investeringer og vedlikeholdstiltak, herunder installasjon av nytt trykkøkningsanlegg for å sikre tilfredsstillende vanntrykk i bygningene. Sameiet har fortsatt en solid økonomi med en egenkapital på ca. kr 4,8 millioner per 31.12.2025, og styret vurderer den økonomiske situasjonen som god.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 200,-.

Felleskostnadene er justert nå i februar 2026. Det bemerkes at felleskostnadene ellers ikke har vært endret siden sameiet var nytt i 2017–2018. Styret har hatt fokus på kostnadseffektiv drift, men generell prisstigning gjør at justeringer over tid er nødvendig.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Selger opplyser om at det ikke har vært dugnad i selger sin eiertid.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet, så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Lufting av hund på fellesarealer ikke er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94659929

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 274 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplasser m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling. Målingen viser at det ikke er behov for tiltak.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Løren har gjennom de siste årene utviklet seg til å bli et attraktivt og levende boligområde i Oslo. Området passer godt for mennesker i ulike livsfaser, med en fin kombinasjon av moderne byliv, grønne omgivelser og nærhet til både sentrum og marka. Den omfattende utviklingen på Løren og Økern har samtidig gitt bydelen et stadig større tilbud av butikker, serveringssteder, servicetjenester og møteplasser.
Løren Torg ligger sentralt i området og byr på et godt utvalg av butikker og tjenester. Her finner du blant annet en moderne og velassortert MENY med ferskvaredisk, Boots apotek, Norli bokhandel, Zaga Hårstudio og Blomsterpikene.

Området har også flere hyggelige spisesteder. Fryd byr på en sosial atmosfære og uteservering på torget i sommerhalvåret, mens Sanjays serverer indiske retter i hyggelige omgivelser. Kai Izakaya er et annet spennende alternativ i nærområdet, og for pizza- og sushielskere finnes blant annet Peppes Pizza og Umai Sushi. Tiffanys supplerer tilbudet med et utvalg av plantebaserte og allergivennlige produkter, med fokus på miljø og bærekraft. På Løren finnes det i tillegg et bredt spekter av helse- og velværetjenester, blant annet lege, tannlege, hudklinikk og profesjonell massasje hos Squeeze.

Like ved Løren ligger Økern Portal, som har blitt et nytt samlingspunkt i området. Her finnes flere serveringssteder og en stor takterrasse med flott utsikt over byen. Radisson RED holder også til her, med restaurant og takterrasse. I retning Hasle ligger Vinslottet, bare noen minutters gange fra Løren. Det tidligere anlegget til Vinmonopolet er transformert til et moderne bolig- og handelstilbud med særpreget arkitektur. Her finner du blant annet SPAR, frisører, JYSK, Kitch'n, Synsam og flere andre butikker og servicetilbud.

Vinslottet har også et variert utvalg av kaféer og restauranter, blant annet asiatiske retter, sushi, smoothiebar, gastropub og W.B. Samson. Flere av serveringsstedene har romslige uteplasser med gode solforhold. Utenfor finner du også et hyggelig blomstertorg med planter og blomster. Videre er det kort vei til Hasle og områdets nærsenter, med blant annet Vinmonopol, blomsterbutikk og ulike handels- og servicetilbud.

Matbutikker innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- W. B. Samson
- Kaffebrenneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

For den aktive finnes det mange muligheter både innendørs og utendørs. På Løren ligger blant annet STERK og Studio Jobbsprek, med moderne treningsfasiliteter og et bredt treningstilbud. CrossFit Løren tilbyr trening tilpasset ulike nivåer og forutsetninger. På Hasle finnes i tillegg SATS samt muligheter for tennis og padel. På Vinslottet ligger Lille Lab, et populært møtested for småbarnsfamilier med barn fra 0–6 år. Her legges det til rette for blant annet barseltreff, permisjonsdager, helgeaktiviteter og bursdagsfeiringer.

Løren har samtidig flere grønne områder i nærheten. Peer Gynt-parken, Frydenberg og Sinsenparken gir gode muligheter for rekreasjon og aktivitet i hverdagen. Torshovdalen med sine store grøntarealer ligger heller ikke langt unna. For lengre turer er Lillomarka lett tilgjengelig, med flotte turmuligheter om sommeren og skiløyper og vinteraktiviteter når snøen kommer.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra den sentrale delen av Løren og består av både en større fotballbane. I området finnes også idrettshall og ishall, med aktivitetstilbud innen blant annet håndball og innebandy. Løren aktivitetspark tilfører området ytterligere muligheter for lek, trening og sosial aktivitet. Parkområdet er på rundt 6 000 kvadratmeter og er planlagt med grøntarealer, gangforbindelser og varierte aktivitetsflater. Her er det blant annet lagt til rette for egenorganisert aktivitet og inkluderende møteplasser for barn og unge.

Fra Løren er det gode forbindelser til flere av byens store utdanningsinstitusjoner. Handelshøyskolen BI på Nydalen ligger i nærheten, og Universitetet i Oslo på Blindern nås enkelt med T-banen.

Løren har svært gode kollektivforbindelser. Fra Løren T-banestasjon går det hyppige avganger mot både sentrum og områdene nordover. Det er også gangavstand til Hasle T-banestasjon. I tillegg finnes flere bussforbindelser fra blant annet Løren, Hasle og Dag Hammarskjølds vei. Sinsen ligger også i nærheten og fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og buss. For syklister finnes det bysykkelstasjoner i området, noe som gjør sykkel til et enkelt alternativ både til jobb og på fritiden.

Fra Løren T-banestasjon er reisetiden omtrent:
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 minutter til Nationaltheatret og Aker Brygge-området

Alt i alt byr Løren på en attraktiv kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne omgivelser. Med et stadig voksende servicetilbud, gode trenings- og fritidsmuligheter og effektive kollektivforbindelser er dette et område som gjør hverdagen både enkel og variert.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2026 - Ferdigattest – Gildevangen 16 A-B - Bygg E og F - Løren 5 B felt G.

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

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

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

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:

301/124/151/188:
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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 188
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12507

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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 188
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12507

301/124/271:
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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 188
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12507

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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 188
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12507

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

Ansvarlig megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Benjamin Ankrah Thompson	9578-5999-4-1510117	2026-09-03 15:42:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0268/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gildevangen 16B, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Benjamin Ankrah Thompson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

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: 94621647
Forsikret i: Gjensidige

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/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nytt ladeanlegg for elbiler i garasjen i mars 2026med nye Zaptec ladere. Arbeidet ble utført av INGENIØR IVAR PETTERSEN AS. Dette ble bestilt av styret i sameiet

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I mai 2025 ble det installert et trykkøkningsanlegg for vanntrykk på bestilling fra styret i sameiet. Er ikke kjent med hvilken leverandør de brukte.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret bestiller vedlikehold av ventilasjon i henhold til vedlikeholdskrav. Siste kontroll var i april 2026

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, det er gjennomført måling i vinter. Vi ligger under grenseverdiene. Styret har dokumentasjon på målingen som ble gjennomført av Radonmannen

---

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

Eventuell kommentar: Ble gjennomført kontroll i 2022. Ingen funn i min seksjon

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har hatt takstmann på besøk i forbindelse med salg av boligen. Han har gjennomført målinger og utarbeider tilstandsrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0268/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Benjamin Ankrah Thompson	**2026-09-03**

Identifikasjon

Benjamin Ankrah Thompson

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Gildevangen 16 B, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 151, snr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2275 **Eiendomsverdi ref nr:** UJ1638

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong/stål med teglstein på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2-lags glass, heis og flatt tak tekket med papp eller folie.

Bolig med normalt god standard fra byggeåret.

Boligen er nylig malt opp.

Alle bygningskonstruksjoner som bad, kjøkken, gulv, dører, vinduer, røropplegg, el-anlegg, radiatorer m.m. er fra byggeåret.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 2-lags glass fra byggeåret i boligen.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra byggeåret.
Det er balkong med tregulv og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med parkett og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser, og malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og soverom, uten å påvise unormale skjevheter.
Bygningen er utført med radonsperre. Iflg eier er det gjennomført målinger i 2026, som viser verdier under tiltaksgrense.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speilskap i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg i benkeskap inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter , benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingsskap er i vegg i garderobe.
Vannrør er ikke merket i koblingsskap. Dette bør utføres slik at man vet hvilke rør som går til hva.
Det er innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.
Det er balansert ventilasjon i bygningen.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen. Det er radiatorer i stue og på soverom i boligen.
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.
Det er felles brannvarslingsanlegg/sprinkleranlegg i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

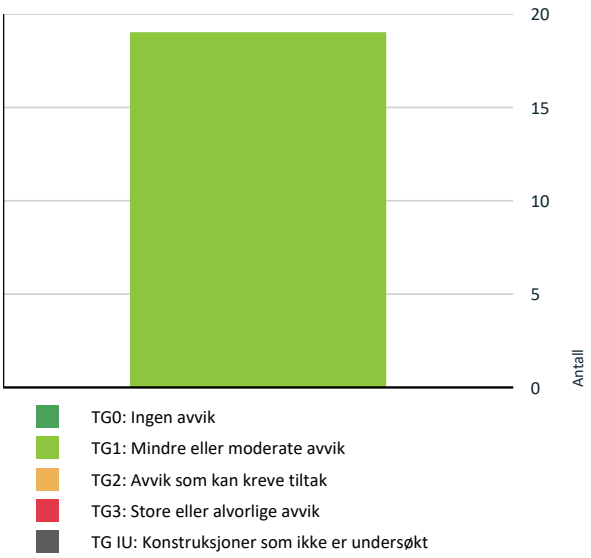
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er vinduer med 2-lags glass fra byggeåret i boligen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med tregulv og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er gulv med parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser, og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og soverom, uten å påvise unormale skjevheter.

Radon

Beskrivelse
Bygningen er utført med radonsperre. Iflg eier er det gjennomført målinger i 2026, som viser verdier under tiltaksgrense.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.



6 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og malt himling.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speilskap i rommet.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

6 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg i benkeskap inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter , benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.





6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingsskap er i vegg i garderobe.
Vannrør er ikke merket i koblingsskap. Dette bør utføres slik at man vet hvilke rør som går til hva.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i bygningen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen. Det er radiatorer i stue og på soverom i boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg/sprinkleranlegg i bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	50			50	7
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass i felles garasje, med ladeboks til el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Benjamin Ankrah Thompson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	151		188		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gildevangen 16 B

Hjemmelshaver
Thompson Benjamin Ankrah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Løren.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

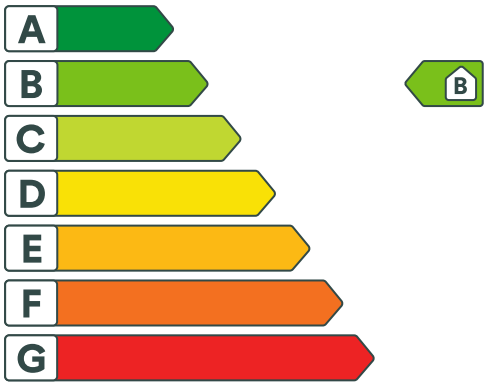
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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



Adresse	
Gildevangen 16B, 0585 OSLO	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338546**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300544320**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer **188**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
107,23 kWh/m²	**6 155 kWh**



Gildevangen 16B, 0585 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gildevangen 16B, 0585 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Gildevangen 16 B
0585 OSLO

Vår ref.: 2787/188
Type: Boligsameie
Eiere: Benjamin Ankrah Thompson

Fødselsdato eier: 02.07.1990

Organisasjonsnr: 918 161 368 **Seksjonsnr:** 188

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 563**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 960
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	403
Objekt:	Garasjeplass nr 154 EL (27871 - 154)	200

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Emma Leufstedt-Gullqvist
Adresse:	Gildevangen 16a
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 46306419
E-post:	emmaleufstedt@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	188	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017		
Gårds/bruksnr:	124/151 - seksjon:188		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8274.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94659929

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2026	Første innflytting:	01.09.2026	SSBnr:	H0603
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.2026 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører BORI.

Boligopplysninger:

Løren Stasjon Eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	2787/188	**Fødselsdato eier:**	02.07.1990
Gildevangen 16 B	**Type:**	Boligsameie		
0585 OSLO	**Eiere:**	Benjamin Ankrah Thompson		
Organisasjonsnr: 918 161 368				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R
for

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
(org. nr. 918 161 368)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 23.11.2016, endret på årsmøte 4.4.2018, 27.4.2021, 24.5.2023 og 13.5.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Løren Stasjon Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.01.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllers vei 2A og 2B.

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 med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(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. Seksjonseier skal ved utleie opplyse styret om kontaktinformasjon til leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, kameraovervåkning

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) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

(5) Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og andre utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av kullgrill eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Oppsetting av terrasseskillevegger/gjerde/hekk, store plantekasser og lignende, samt etablering av andre faste bygningsmessige installasjoner, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

(6) Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk/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.

(7) Næringsseksjonene i Peter Møllers vei 2 A og 2B har ikke rett til å benytte den del av sameiets fellesareal som er definert som «parken» Eierseksjonssameiet i Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272) har rett til å bruke «parken» og plikt til å dele kostnadene knyttet til «parken».

(8) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden 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. Dette gjelder ikke for næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse i egne lokaler og på tilknyttede fasader.

(9) Næringsseksjonene har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr (ventilasjon, kjøling, antenner, osv.). Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

(10) Tilbygg/påbygg og andre arbeider i boligdelen 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 seksjonseierne, 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.

(2) Næringsseksjonene (sek 191-196) har enerett til bruk av søppelrom plassert i bakkant av seksjon 194 og 195 (Bygg D). Bruksretten innbefatter også normalt vedlikehold av rommet. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra de berørte næringsseksjonene.

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-4 Kameraovervåkning
(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning ved porten, i garasjeanlegget og ved de oppgangene styret anser som utsatt. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

(2) Kostnader knyttet til kameraovervåkningen fordeles med 50% etter total sameierbrøk inkludert Ullagerveien 11 og 50% til Løren Stasjon Parkeringssameie.

4. Løren Stasjon Parkeringssameie

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er en anleggseiendom (gnr. 124, bnr. 271) og er organisert som et tingsrettslig realsameie.

(2) Alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet gjensidig rett til adkomst og teknisk infrastruktur for eiendommene som ligger i Løren Stasjon Parkeringssameie, er nedfelt i bruksreglementet for LSP som følger disse vedtektene.

4-2 Kostnader
(1) Alle kostnader forbundet med driften av anleggseiendommen føres som et avdelingsregnskap i sameiets regnskap. Kostnader tilknyttet daglig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring fordeles mellom eierne av LSP med en lik del på hver plass.

(2) Eierne i LSP som også er seksjonseier i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE), belastes et månedlig A-konto beløp sammen med betaling av ordinære felleskostnader til LSE. Innbetalinger til LSP avregnes ikke for LSE, eventuelt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års A-konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke et underskudd.

(3) For plassene (15 stk) som eies av Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272), faktureres dette samlet til dette eierseksjonssameiet eller deres eier. Innbetalinger fra Ullagerveien 11 avregnes årlig pr 31.12 og etterfaktureres ved for lite innbetalt A-konto. Evt. positivt resultat føres mot LSP's egenkapital, tilsvarende som for øvrige andelseiere i LSP.

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, eller andre steder som styret anviser. 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 Løren Stasjon Parkeringssameie 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 parkeringssameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass (se bruksreglement for LSP, punkt 3). 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskifting 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/takrenner på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(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 forsøpling 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i tredje ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond
(1) Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære A-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

(3) Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(3) Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel (seksjon 1-190 og fellesareal som naturlig sokner til disse, herunder «parken»), næringsdel (seksjon 191-196 og 197-200, samt fellesareal som naturlig sokner til disse) og parkering (anleggseiendommen LSP).

(4) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.2 t.o.m. 6.4. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk. Anleggseiendommen LSPs felleskostnader er nærmere presisert i punkt 4.2

6-2 Næringsseksjonenes kostnader
Eierne av seksjon 190-196 skal dekke følgende kostnader:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
b) Næringsseksjonene skal bekoste egne brannsikringstiltak
c) Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende næringsdelen
d) Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
e) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
f) Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
g) Energi til oppvarming og belysning i næringsdelen og fellesarealer i tilknytning til denne
h) Energi til belysning av næringslokalenes fasade skal hentes fra næringsseksjonenes felles måler eller direkte fra de enkelte lokaler
i) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
j) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/benyttes eksklusivt av næringsdelen
k) Næringsseksjonen skal ha egne vannmålere for kaldt/varmt vann og dekke vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk. I den grad det ikke er etablert separat vannmåler fordeles vann og avløpsgebyr etter sameiebrøken
l) Vedlikehold og drift av utomhusarealer som disponeres av eller tilhørende næringsseksjonene
m) Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende næringsdelen
n) Det skal i sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for næringsseksjonene med tilhørende splittet balanse
o) Næringsseksjonene og/eller sameiet kan kreve at kostnadsregnskapet avregnes overfor næring hvert år ved overskudd/underskudd på mer enn 3% av sameiets samlede felleskostnadsinnbetalinger

Næringsseksjonene skal så langt det er mulig uttømmende søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor. Mellom næringsseksjonene fordeles kostnadene etter sameiebrøken for de 6 næringsseksjonene (sek 191-196. Sum nevner for disse seksjonene er 701 på seksjoneringstidspunkt). Seksjon 197-200 er boder og belastes kun kostnader etter nøkkel i punkt 6.4 utover kostnader som er direkte henførbare til disse seksjonene.

Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvarer kravene for å oppnå MVA-fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

6-3 Boligseksjonenes kostnader
Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
b) Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen
c) Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen, utover det som måtte inngå i en forsikringsskade
d) Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
e) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen

f) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/ benyttes eksklusivt av boligdelen
g) Vedlikehold av balkonger (uttømmende), herunder også avløp/drenering
h) Membraner under boligdelens tilknyttede uteareal «parken» (uttømmende) med mindre ansvaret for membraner kan tillegges Anleggseiendommen LSP
i) Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer, samt inngangspartier
j) Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen, samt de areal som ikke dekkes av andre parter
k) Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, inkludert «parken» og atriet
l) Felles TV- og bredbåndsløsning med infrastruktur
m) Vedlikehold og drift av alle heiser, eksklusiv brannsentral, trapperom, korridorer og bodanlegg
n) Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende boligdelen
o) Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening
p) Det skal i Sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for boligseksjonene med tilhørende splittet balanse
q) Boligseksjonens kostnader avregnes ikke

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene etter sameiebrøken, med unntak av felles TV- og fiber/bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Ullagerveien 11 plikter å delta i driften av «parken». Ullagerveien 11 belastes 36/226 deler av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av «parken».

6-4 Sameiets kostnader
Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne med mindre leverandøren kan spesifisere en fordeling:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Brannsentral
- Honorar til tillitsvalgte
- Ytre vedlikehold av fasader og tak, unntatt vinduer og dører som dekkes av hhv. bolig eller næring.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan som ikke kan knyttes direkte mot 6-2 eller 6-3.

6-5 Betaling av felleskostnader
(1) 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 seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

(3) Fjernvarmesentralen er plassert på anleggseiendommen, men tjener primært overliggende eierseksjonssameier. LSE står som abonnent for fjernvarmeleveransen overfor Hafslund. P.t. er BKK engasjert til å håndtere løpende drift og avregning. Ved behov for vedlikehold, som ikke er dekket under avtalen med BKK eller tilsvarende, fordeles kostnaden etter sameienes totale eierbrøk (nevner) mellom LSE og Ullagerveien 11. På seksjoneringstidspunkt er dette 12507/14532 for LSE og 2025/14532 for Ullagerveien 11.

(4) Alle kundeforhold med BKK eller annen fjernvarmeleverandør sameiet måtte ha, skal stå på seksjonseier. Fjernvarme er å anse som en del av felleskostnadene, selv om de fortrinnsvis innkreves av en tredjepart jf. ESL (eierseksjonsloven) § 29.

6-6 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

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

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

(4) Styret i LSE fungerer også som styre for LSP, ref. bruksreglement for anleggseiendommen.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Det gis særskilt vederlag for styrets arbeid med LSP. 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 av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(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.

8-6 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.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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 ferdigstillelse av disse.

(3) Styret kan gi prokura.

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.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse, e-postadresse og annen kontaktinformasjon.

(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
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Eiere i LSP har møte- og talerett i saker som direkte berører anleggseiendommen (gnr. 124 / bnr. 271). I saker som kun berører LSP, stemmes det med 1/168 del per p-plass.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemning blant boligseksjonene med én stemme pr seksjon. I saker som bare berører næringsseksjonene, foretas avstemming blant næringsseksjonene etter sin forholdsmessige brøk.

(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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22a
g) endring av vedtektene.
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) 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. Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at

det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedlegg

- Bruksreglement for Løren Stasjon Parkeringssameie

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Protokoll fra ordinært årsmøte 28. april 2026

Løren Stasjon Eierseksjonssameie avholdt ordinært årsmøte som et heldigitalt årsmøte 28. april 2026. Årsmøtepapirene ble sendt til seksjonseierne på mail den16. april. Ingen seksjonseiere stilte spørsmål til styret til årsmøtesakene. Digital stemmeseddel ble sendt seksjonseierne tirsdag 28. april ca. kl. 12. Stemmeseddelen ble lukket onsdag 29. april kl. 12.00. Totalt deltok 53 seksjonseiere i stemmegivningen. Noen stemte blankt i enkelte saker. Stemmene er talt opp etter sameierbrøken, jf. vedtektene punkt 9-7-1. Det vil si at de enkelte seksjonseierne har antall stemmer etter hvor stor leilighet de har. Dermed blir det samlede tallet for avgitte stemmer høyt, totalt over 35 000. Blanke stemmer er ikke talt med.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.
FOR: 35544 stemmer
MOT: Ingen stemmer
Antall stemmegivere: 52
Blanke stemmegivere: 1

Sak 2: Valg av møteleder, referenter og to protokollunderskrivere

Vedtak: Årsmøtet velger Emma Leufstedt Gullqvist som møteleder, styremedlem Aud Kvalbein og forretningsfører Inger-Lise Haagensen som referenter, og seksjonseierne Magnus Helliesen og Per Kristensen som protokollunderskrivere sammen med styreleder.
FOR: 33224 stemmer
MOT: 1690 stemmer
Antall stemmegivere: 51
Blanke stemmegivere: 2

Sak 3: Behandling av styrets årsberetning for 2025 fram til 26. mars 2026

Vedtak: Årsmøtet tar «Årsberetning 2025 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.
FOR: 34214 stemmer
MOT: 700
Antall stemmegivere: 51
Blanke stemmegivere: 2

Sak 4: Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak: Årsmøtet godkjenner LSEs årsregnskap for 2025.
FOR: 34214 stemmer
MOT: 700 stemmer
Antall stemmegivere: 51
Blanke stemmegivere: 2

Sak 5: Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Utsatt sak fra årsmøtet 2025

Vedtak: Styret trekker saken om kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Årsmøtet tar styrets avgjørelse til orientering.
FOR: 32119 stemmer
MOT: 3415 stemmer
Antall stemmegivere: 52
Blanke stemmegivere: 1

Sak 6: Endring av vedtektenes pkt. 6-5-3 og 6-5-4. Forslag fra styret.

Vedtak: BKK endres til Lyse AS i vedtektenes punkt 6-5-3 og 6-5-4. Øvrig tekst i disse punktene forblir uendret.
FOR: 34844 stemmer
MOT: Ingen stemmer
Stemmegivere: 51
Blanke stemmegivere: 2

Sak 7 A: Tilleggspunkt i vedtektenes pkt.2, nytt 5. ledd, forslag fra Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom forslo følgende tilleggspunkt i vedtektenes pkt.2, nytt 5. ledd:
«Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.»

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.
FOR: 9669 stemmer
MOT: 24655 stemmer
Antall stemmegivere: 50
Blanke stemmegivere: 3

Sak 7 B: Tilleggspunkt i vedtektenes punkt 4-2, forslag fra Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom AS foreslo følgende tillegg i vedtektene, punkt 4-2 Kostnader, nytt (4) ledd:
«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (Cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.
Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler.
Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Forslaget oppnådde ikke flertall og falt.
FOR: 8959 stemmer
MOT: 25355 stemmer

Antall stemmegivere: 50
Blanke stemmegivere: 3

Sak 8: Vederlag til styret for styrearbeid i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie

Vedtak: Styrehonoraret for 2026 settes til kr 446 700 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 58 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.
FOR: 33774 stemmer
MOT: 1140 stemmer
Antall stemmegivere: 51
Blanke stemmegivere: 2

Sak 9: Valg av styre: styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer

Vedtak:
Til styreleder for 1 år ble valgt Emma Jessica Ira Leufstedt Gullqvist. Antall stemmegivere: 46
Til styremedlemmer for 2 år ble valgt Jan Petter Pedersen (1.valg) og Elizaveta Tsybina (2.valg).
Antall stemmegivere: 38
Til varamedlem for 1 år ble valgt Nina Ulvnes (1.vara) og Johannes Flåskjer (2.vara)
Antall stemmegivere 39.

Sak 10: Valg av revisor

Vedtak: KPMG AS velges som revisor for Løren Stasjon Eierseksjonssameie.
FOR: 34204 stemmer
MOT: 0 stemmer
Antall stemmegivere: 50
Blanke stemmegivere: 3

Referenter: Aud Kvalbein, styremedlem
Inger-Lise Haagensen, forretningsfører

Protokollunderskrivere:
Emma Leufstedt Gullqvist, styreleder
Magnus Helliesen
Per Kristensen, seksjonseier

Til seksjonseierne i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE)

INKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE/ DIGITALT ÅRSMØTE I LSE
tirsdag 28. APRIL 2026. Stemmegivningen avsluttes onsdag 29. april.

Styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) innkaller med dette til ordinært årsmøte i Løren Stasjon Eierseksjonssameie den 28. april 2026, etter sameiets vedtekter punkt 9-2-1 og 9-3. Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet, jf. punkt 9.1.1

Datoen for årsmøtet ble varslet til seksjonseierne 12. februar med frist 5. mars for å melde inn saker til årsmøtet. Det kom inn ett forslag, fra eieren av næringsseksjonen Peter Møllers vei 2A, Selvaag Eiendom AS. Dette gjelder forslag om to vedtektsendringer.

I mail til seksjonseierne 4. april ble det redegjort for endelig dagsorden og om eiernes mulighet for å kreve fysisk årsmøte etter Eierseksjonsloven paragraf 41, annet ledd. Ingen av seksjonseierne framsatte slikt krav. Styret avholder dermed det ordinære årsmøtet 2026 som et digitalt årsmøte med digital behandling av sakene og digital stemmegivning.

Agendaen for årsmøtet ligger under. Agendaen inneholder for det meste ordinære årsmøtesaker i henhold til vedtektene. To av sakene er forslag om vedtektsendringer som krever 2/3 flertall, årsmøtesakene 6 og 7. I henhold til vedtektene skal da hovedinnholdet i disse sakene angis i selve innkallingen, jf. punkt 9-3-3. Dette er gjort i dagsordenen under.

Dagsorden for LSEs årsmøte 2026:

Årsmøtesak 1/2026:	Godkjenning av innkalling og dagsorden
Årsmøtesak 2/2026:	Konstituering av møtet: Valg av møteleder, referenter og to protokollunderskrivere
Årsmøtesak 3/2026:	Behandling av styrets årsberetning for 2025 fram til 26. mars 2026
Årsmøtesak 4/2026:	Godkjenning av årsregnskap 2025
Årsmøtesak 5/2026:	Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Utsatt sak fra årsmøtet 2025
Årsmøtesak 6/2026:	Forslag om vedtektsendring fra styret i sameiet. Forslaget er å endre firmanavnet på dem som har driftsavtalen for fjernevarmesentralen, slik at dette blir korrekt ut fra hvem som har avtalen i dag. Forslaget krever 2/3 flertall.
Årsmøtesak 7/2026:	Forslag om vedtektsendring fra seksjonseier Selvaag Eiendom AS. Det første forslaget gjelder en særskilt uttrykt rettighet for næringsseksjonen om innsyn i forsikringspolisen. Det andre forslaget gjelder tilsvarende, en utvidet og løpende innsynsrett for næringsseksjonen i sameiets regnskap. Forslaget krever 2/3 flertall.

Årsmøtesak 8/2026:	Vederlag til styret for styrearbeid i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie
Årsmøtesak 9/2026:	Valg av styre: styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer
Årsmøtesak 10/2026:	Valg av ny revisor

Seksjonseierne kan stille spørsmål til sakene på dagsordenen innen onsdag 22. april kl.12.00 til styrets mail: styret@lorenstasjon.no. Styret vil svare i mail til alle seksjonseiere.

Linken til avstemningen sendes seksjonseierne tirsdag 28. april ca. kl. 12.00. Avstemningen avsluttes onsdag 29. april kl. 12.00. Alle seksjonseiere kan stemme. Der det er to eiere av én seksjon, vil stemmegivningen fra den som har stemt sist, telle i det endelige resultatet.

Opptellingen av stemmene skjer elektronisk og tar hensyn til vedtektenes bestemmelser om at stemmene skal beregnes etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner, se vedtektene punkt 9.7.1 første setning.

Styret gjør også oppmerksom på vedtektenes punkt 9.12 om inhabilitet. Det er i tilfelle den enkelte som må si ifra og be om å få sin habilitet vurdert. Dette må gjøres ved å sende mail til styret.

Sakspapirene til årsmøtet ligger under. Vel møtt til digitalt årsmøte i LSE 28. april.

Vennlig hilsen styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Emma Leufstedt Gullqvist, styreleder

Årsmøtesak 1/ 2026:
Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 1/2026:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Årsmøtesak 2/2026
Konstituering av møtet: Valg av møteleder, referenter og to protokollunderskrivere

Disse valgene foretas i henhold til Vedtektenes punkt 9.6.1 og 9.6.2.
Styret foreslår styreleder Emma Leufstedt Gullqvist som møteleder, styremedlem Aud Kvalbein og forretningsfører Inger-Lise Haagensen som referenter, og Magnus Helliesen, Ullagerveien 15, og Per Kristensen, Ullagerveien 13 som protokollunderskrivere sammen med styreleder.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 2/2026:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag til møteleder, referenter og protokollundereskrivere.

Årsmøtesak 3/2026:
Behandling av styrets årsberetning for 2025 fram til 26. mars 2026

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 3/2026:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2025 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

ÅRSBERETNING 2025 FOR LØREN STASJON EIERSEKSJONSSAMEIE (LSE) – MED INFORMASJON OM LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)

STYRET OG STYRETS MØTER
Fra 1. januar 2025 og fram til årsmøtet 13. mai 2025 besto styret av følgende personer:
Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem
Kristoffer Torheim, styremedlem
Aud Kvalbein, styremedlem, av styret valgt til sekretær
Nina Ulvnes, 1. vara
Emeric R.G. Salimon, 2. vara

Fra årsmøtet 13. mai 2025 og fram til årsmøtet i 2026 har styret bestått av følgende personer:

Emma Leufstedt, styreleder	(valgt for ett år i 2025)
Håkon Sørbøen Larsen	(valgt for to år i 2024)
Kristoffer Torheim	(valgt for to år i 2024)
Aud Kvalbein, av styret valgt til sekretær	(valgt for to år i 2025)
Nina Ulvnes, 1. vara	(valgt for ett år i 2025)
Othar Linaker, 2. vara	(valgt for ett år i 2025)

Styret har hatt 14 styremøter i 2025. Styret drifter sameiet og følger opp leverandøravtaler, foretar anbudsrunder for arbeid som skal gjøres i sameiet, sørger for vedlikehold, svarer på spørsmål fra myndighetene/ leverandører/ beboere/ eiendomsmeglere m.m. Styret mottar mange mail hver dag.

Styret i LSE er også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) jf. Bruksreglementet for LSP og vedtektene til LSE.

OM SAMEIET

- Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) er bygget av Selvaag Bolig AS og sto ferdig i 2017/2018.
- Organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret er 918 161 368.
- LSE har gårdsnummer 124 og bruksnummer 151 i Oslo kommune.
- LSE består av 190 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger med 7 oppganger. Sameiet har en næringsseksjon som består av 6 seksjoner i Peter Møllers vei 2a-b. Næringsseksjonene eies av Selvaag Eiendom AS. Det er også 4 selvstendige bodseksjoner, i tillegg til bodområdene som er tilleggsdeler til boligseksjonene.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor for 2025 er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
- Sameiet er organisert etter bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drifte eiendommen til beste for seksjonseierne.
- Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige forsikring. I 2025 var det 2 forsikringssaker.
- Sameiet har ingen rettslige tvister.
- Ifølge vedtektene har LSE ingen egen valgkomite. Styret fungerer dermed som valgkomite.
- Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er garasjeanlegget til LSE. LSP er et tingrettslig realsameie som har til formål å ivareta eier- og bruksinteressene for anleggseiendommen, gårdsnummer 124, bruksnummer 271 i Oslo kommune. LSP har 168 parkeringsplasser. Parkeringsplassene følger eierskap til boligseksjonene og kan bare selges internt i sameiet.
- Sameiet har mye kontakt med Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dette sameiet og LSE har felles brannalarmsystem, vannrør, sprinkelanlegg m.m. Årsaken er at Selvaag Bolig i sin tid bygget Ullagerveien 11 som en integrert del av resten av anlegget. Etterpå skilte de ut Ullagerveien 11 som et eget sameie.

MEDLEMSKAP

- LSE er medlem av Huseierne som er en forbruker- og interesseorganisasjon for huseiere, inklusive sameier.
- LSE er pliktig medlem av Løren Velforening. Utbyggeren Selvaag Bolig AS fremmet forslag for Jordskifteretten om dette som del av bruksordningsregel for sameiet. Jordskifteretten gjorde midlertidig vedtak om dette i 2012, endelig vedtak i 2019.

NYE LEVERANDØRAVTALER

Styret har i 2025 arbeidet mye med anbudsprosesser for å få gode leverandøravtaler. Mange av sameiets avtaler var opprinnelig fra tidsrommet 2016-2018 da sameiet var nytt, med enkelte oppgraderinger gjort underveis. Styret har nå foretatt anbudsrunder som har tatt inn flere firmaer, slik at vi har fått sjekket prisene og tjenestenes innhold. Sameiet har spart penger på de fleste av disse leverandørbyttene, og tjenestene er enten de samme eller bedre. Under er en oversikt over resultatet av anbudsprosessene:

- Årskontrollen for fjernvarmeanlegget, sprinkelanlegget, trykkøkningsanlegget og skifte av defekte vannmålere i seksjonene gikk til Tore Orvei AS.
- Gjensidige Forsikring overtok sameiets forsikringsavtale fra 15. mai 2025.
- Årlig kontroll av brannalarmsystemet, nødlysene og røyklukene gikk til Ingeniør Ivar Pettersen AS. De hadde sin første årskontroll i mars 2026.
- Sameiets forretningsfører fra 1. september 2026 blir USBL.
- Også vakttjenesten for oppfølging av brannalarm- og heisalarm har vært på anbud. Her har sameiet beholdt Securitas som leverandør.

VEDLIKEHOLDSARBEID OG OPPGRADERINGER

Vedlikehold er en av de viktigste oppgavene for styret.

- **HMS-plan:** Sameiet har HMS-plan via USBLs Bevar HMS og følger opp oppgavene her.
- **Vedlikeholdsplan:** Sameiet laget vedlikeholdsplan våren 2024 i samarbeid med Huseiernes samarbeidspartner. Planen har et 10 års perspektiv og skal ajourføres hvert fjerde år, den første gangen i 2028.
- **Trykkøkningsanlegg:** Kommunen hadde over tid redusert trykket på det kommunale vannet som sameiet mottar. Kommunen ville ikke gjøre noe for å øke trykket. Sameiet installerte dermed et trykkøkningsanlegg som fikk trykket tilbake til slik det var da sameiet var nytt. Anlegget var ferdig og ble tatt i bruk sommeren 2025. Også andre sameier i vårt strøk har installert trykkøkningsanlegg av samme grunn.
- **Radonmåling:** Sameiet foretok radonmåling vinteren 2024/ 2025. Resultatet viste blandede verdier, det meste under grensen for tiltak, noen over. I samarbeid med Radonmannen som ble brukt som firma, fant vi ut at dette måtte skyldtes en feil ved lagring av sporfilmer mens vi ventet på at etternølerne skulle bli ferdig med sin måling. Sameiet gjennomførte en ny radonmåling i noen utvalgte leiligheter vinteren 2025/ 2026. Resultatet viste verdier som alle var under grensene for tiltak.
- **Ventilasjonsanlegget:** Styret er i jevn kontakt med sameiets ventilasjonsfirma om diverse klager på ventilasjonsanlegget. Sameiet har balansert ventilasjon, og ventilatorene i kjøkkenhetten skal være tilpasset dette systemet. Anlegget er bygd etter Tek 10, som var gjeldende standard da sameiet ble bygd. Det er ikke tillatt å installere motorisert ventilator i kjøkkenhetten. Motoriserte og defekte ventilatorer vil ødelegge for ventilasjonen til naboene. Styret vil i april 2026 gjennomføre befaring i ett av byggene for å sjekke ventilasjonen her. Tiltak vil bli vurdert ut fra erfaringene ved denne befaringen.
- **Ytterdørene:** Høsten 2025 fikk ytterdørene i sameiet en overhaling og utbedring foretatt av Låssenteret. Vaktmesteren følger opp når det oppstår problemer med dørene.
- **Heiser:** Heiskompaniet har service på sameiets heiser og gjennomfører kontroller flere ganger i året. I tillegg er det kontroll av Norsk Heiskontroll hvert annet år. Det er påvist rustdannelse i noen av wirene i et par heiser, som i dag ikke er farlig. Styret har likevel vedtatt at disse skal utbedres, slik at sameiet er på den trygge siden.
- **Mose på takene:** Været sommeren og høsten 2025 var gunstig for mosevekst. Bygårdsservice fjernet en del mose før vinteren satte inn og fullførte da været tillot det våren 2026. Takene ble også innsatt med et middel for å forhindre ny mosevekst.
- **Vannrør:** Sameiet hadde et tilfelle av tette avløpsrør i ett av byggene rett før jul. Skaden ble utbedret. Hendelsen er en god påminning om å fjerne mest mulig fett fra tallerkener, kasseroller osv. med tørkepapir som kastes i søpla, før oppvasken tas.
- **Søppelnedkastene:** Styret har laget nye skilt til søppelnedkastene med tydelig merking av hva man kan kaste, og at det bare er beboere i vårt sameie som kan kaste søppel her. Det er også kommet bedre lys ved søppelnedkastet ved Peter Møllers vei 2B. Forholdene ved søppelnedkastene er blitt noe bedre. Alle må bidra så det ikke settes søppel utenfor nedkastene, for det er en ren invitasjon til rotter om å etablere seg her.
- **Strøm:** Sameiet bestilte Norgespris til sameiet høsten 2025.
- **Kontroll av lekeplassen:** Lekeplassen kontrolleres årlig av Løren Velforening. I tillegg sjekker vaktmesteren lekeplassen jevnlig. Klatrestativet og husken er utbedret i 2025.
- **Årlige kontroller:** I 2025 ble det foretatt årlig kontroll av brannalarmsystemet, nødlysene, røyklukene, brannslokningsutstyret i sameiets fellesområder, sprinkelanlegget, ventilasjonsanlegget, VVS-anlegget, heisalarmen, garasjeporten og elbil-ladeanlegget.
- **Renhold:** Sameiets fellesarealer vaskes ukentlig. Vårt renholdsfirma som er Bygårdsservice, bonet gulvene i fellesarealene i juli 2025. Også seksjonseiere og beboere har i henhold til

husordensregler og vedtekter ansvar for at det ikke kastes søppel eller skitnes til i trapper, heiser og ganger.

- **Sjekk-runder i sameiet:** Vaktmesteren går jevnlige runder i sameiet for å sjekke om ting må repareres.
- **Statnetts sprengninger i vårt område:** Statsnett boret våren 2025 en kabeltrasé i vårt område. Før arbeidet sendte de ut Multiconsult for å sjekke tilstanden i bygg i nærheten av der traséen skulle gå. Sprengningene var ganske voldsomme, og flere av seksjonseierne meldte om sprekkdannelser i boligseksjonene. Styret sendte ut informasjonen som vi fikk fra Statsnett og Multiconsult om hvordan den enkelte kunne klage, men vi opplevde ikke at Statnett tok klagene til følge. I sine svar kom Statsnett med standardsvar om at sprengingene hadde vært så langt fra sameiet at det ikke var mulig at det kunne bli sprekker. Bare i ett klagetilfelle koblet de inn forsikringsselskapet, men seksjonseieren fikk ikke medhold. Styret opplevde at vi sto overfor en stor og mektig institusjon som det ikke var lett å forholde seg til.

HELSE-MILJØ-SIKKERHET OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

- **Brannøvelse:** I april 2025 ble den første brannøvelsen i sameiet gjennomført. Øvelsen ble gjennomført i samarbeid med Brannforebyggende AS, og evakueringen var tilfredsstillende. Det blir gjennomført en ny brannøvelse i april 2026.
- **Orienteringsplaner for brannvesenet (o-planer):** Sameiet har fått på plass o-planer ved branntavlen i garasjen. Årlig kontroll av brannalarmen fant noen avvik som ble rettet opp.
- **Frie rømningsveier:** Offentlige brannforskrifter understreker at rømningsveiene skal være frie for gjenstander av alle slag. I vårt sameie er gangene og trappene ned til utgangsdørene hovedrømningsveier. Vaktmesteren og styret går jevnlige runder til ulike tider av døgnet for å sjekke at det ikke står barnevogner, ski, leker, sko osv. i gangene. Forholdene har bedret seg, og sameiet har fått ros for ryddige forhold av kontrollører.
- **Sprinkelanlegget:** Det er sprinkelanlegg med dyser eller vanntåkeanlegg i hele sameiet; både i boligseksjonene, fellesområdene og garasjen, bod-områdene og i næringsseksjonen. Beboerne må ikke stable saker og ting i bodene for nær sprinkelrørene og dysene. Avstanden skal være minst 50 cm, slik at sprinkelanlegget kan fungere bra om det skulle oppstå brann. Vaktmesteren sjekker bod-områdene jevnlig.

ANNEN DRIFT

- **Innbrudd:** Det var ingen innbrudd eller innbuddsforsøk i 2025. Ved en anledning observerte styreleder to fremmede menn som gikk umotivert rundt i garasjen og til slutt trykket inn manuell brannvarsler, så brannalarmen ble utløst. Hun fikk av alarmen, konfronterte mennene og fikk dem ut av garasjen.
- **Felleskostnader:** Styret prøver å drifte sameiet så rimelig som mulig. Generell prisøkning førte likevel til at sameiet 1. februar 2026 måtte øke fellesutgiftene. Da hadde det så å si ikke vært endringer siden sameiet var nytt i 2017/2018.
- **Internett og TV:** Sameiet har avtale med Viken Fiber om TV og internett.

LØREN VELFORENING

LSE kan møte med én representant på budsjettmøtet og årsmøtet. Vårt sameie har lenge bedt om en klargjøring om hva som er velforeningens oppgaver og hva som er sameienes oppgaver. Klargjøringen er kommet, ansvarsforholdet skal følge tomtegrensene. LSE arbeider for at dette gjennomføres i praksis. På årsmøtet i 2025 foreslo LSE en vedtektsendring om fristen for å sende inn saker til velforeningens årsmøte. Den ble vedtatt. Velforeningens styre har nå lagt fram en presis liste over hva foreningen eier, noe LSE har etterspurt. LSEs pliktige medlemskap skyldes en bruksordningsregel vedtatt av Jordskifteretten. Styret i LSE mener at plikten bare bør gjelde driften av velforeningens eiendommer, mens deltakelse i det en frivillig velforening ellers

arbeider med, bør være frivillig og opp til den enkelte. Jordskifteretten har en sperrefrist på 10 år for å komme med forslag om endring av bruksordningsregelen, for LSE blir det i 2029.

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE OG BEBOERNE

- **«Rett bruk av boligen»:** To ganger i året sender sameiet ut dokumentet «Rett bruk av boligen» som inneholder viktig informasjon om leiligheten. «Rett bruk av boligen» sendes også til dem som flytter inn i sameiet. Denne informasjonen er en del av HMS-arbeidet.
- **Beboermail:** Fire ganger i året sender styret ut kvartalsmail til seksjonseierne og beboerne. Dette er også en del av HMS-arbeidet. Styret sender dessuten mail til seksjonseierne og beboerne ved behov. Dette kan være om brannøvelser, vannavstengning, søppel og liknende.
- **Nettside og Facebook:** Sameiet har nettside, samt styretavle i oppgangene med mye viktig informasjon. Beboerne henvises hit før de retter spørsmål til styret. På sameiets FB-gruppe kan beboerne kommunisere med hverandre om for eksempel å låne ting av hverandre o.l.
- **Styremailen:** Kommunikasjon med styret foregår alltid på styrets mail: styret@lorenstasjon.no

DRIFT AV LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)

Styret for LSE er etter bruksreglemenet i LSP og vedtekter i LSE, også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie. Årsrapporten for LSP en egen del av årsberetningen til LSE, slik også regnskapet for LSP er et avdelingsregnskap i regnskapet til LSE.

- **Vedlikehold av garasjeveggene:** Sameiets vedlikeholdsplan hadde for 2025 satt opp en betongundersøkelse av vegger og søyler i garasjen for å avdekke skader forårsaket av klorider, veisalt o.l. Tre firma ble bedt om anbud. Alle konkluderte med at tiltaket var unødvendig å gjennomføre nå siden vegger og søyler er i god stand. Styret vil ta saken opp igjen når vedlikeholdsplanen gjennomgås på nytt våren 2028 i ordinær fireårs-syklus.
- **Opprydding av sykler som ikke er i bruk:** Også høsten 2025 gjennomførte vaktmesteren opprydding av sykler i sykkelburene i garasjen. Det er viktig å fjerne sykler som ikke er i bruk. Disse er ofte satt igjen av folk som har flyttet fra sameiet. Det ble gitt grundig informasjon på syklene på forhånd, samt sendt mail til beboerne. 6 ubrukte sykler ble fjernet.
- **Rens av telefonnumre knyttet til garasjeporten:** Både i begynnelsen av 2025 og i begynnelsen av 2026 har styret gjennomført rens av telefonnumre/ biler som er registrert hos Enter Security for å få tilgang til åpning av garasjeporten. Når folk flytter, er det en del som glemmer at de må slette sine data. For styret er det viktig å foreta denne rensen siden det er knyttet en kostnad til hver bil som er registrert.
- **Saltoanlegget for elbillading «tok kvelden»:** I februar 2026 fikk styret mange meldinger om at ladebokser knyttet til Salto-anlegget for elbil-lading ikke lenger virket. Ingeniør Ivar Pettersen AS foretok feilsøking og fant feil både i ladebokser og i selve infrastrukturen. De prøvde å utbedre med deler de fikk tak i, men siden Salto er gått ut av produksjon, konkluderte de etter hvert med at å fortsette slik, ville bli dyrt uten at de hadde noen garanti for at de fikk anlegget til å fungere normalt igjen. Styret vedtok dermed at Saltoanlegget skulle fjernes og at det ble satt opp en ny Zaptec-infrastruktur. Styret forhandlet fram en kvantumsrabatt for ladeboks med montering fra Ingeniør Ivar Pettersen AS. Totalt 44 sameiere benyttet seg av dette tilbudet.
- **Garasjevask:** Vaktmesteren gjennomførte vask av garasjen 10. april 2025. Også i 2026 ble garasjevasken gjennomført 10. april.

Styrets årsrapport 2025 er godkjent av styret på styremøte 26. mars 2026.

Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem

Kristoffer Torheim, styremedlem
Aud Kvalbein, styremedlem og sekretær
Nina Ulvnes, varamedlem
Othar Linaker, varamedlem

Årsmøtesak 4/2026
Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 og revisors beretning er vedlagt innkallingen. Regnskapet viser et negativt driftsresultat før finansposter på kr 872 781 og et negativt årsresultat etter finansposter på kr 686 421. Dette er et planlagt underskudd da sameiet hadde en del overskuddslikviditet og solid egenkapital. Årsregnskapet er i tråd med styrets budsjett for 2025.

Sameiets egenkapital pr 31.12.2025 var kr. 4 824 203 mot kr. 5 510 624 ved utgangen av 2024. Styret vurderer egenkapitalsituasjonen som god, og sameiet har en solid økonomi. Styret har lagt opp til et budsjett for 2026 som går tilnærmet i balanse.

Kommentarer til enkelte poster i regnskapet:

- «Lønnskostnad» er styrehonorar med arbeidsgiveravgift. Styrehonorar for 2024/2025 ble høyere enn budsjettert. Årsaken er at budsjettet for 2025 ble fastsatt i desember 2024, mens årsmøtet i mai 2025 vedtok økning av styrehonorar pga. sameiets størrelse og kompleksitet.
- Vedlikehold er utført etter vedlikeholdsplanen og behov i løpet av året. Styret kjører anbudsrunder for å få best mulig tjenester til en god pris. Det er investert kr 441 906 i et trykkøkningsanlegg for å få vanntrykket tilbake til slik det var da sameiet var nytt.
- Forskjellen mellom budsjett og regnskap i forbindelse med «Energi og fyring» skyldes at sameiet la om betalingsmåten for hvordan seksjonseierne betaler sin andel av strøm og fjernvarme i fellesarealer. Endringen betød ikke økte utgifter for seksjonseierne, men vises i regnskapet.

Årsregnskapet gir et rettvisende bilde over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 4/2026:
Årsmøtet godkjenner LSEs årsregnskap for 2025.

Årsmøtesak 5/2026:
Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Utsatt sak fra årsmøtet 2025

Til årsmøtet i 2025 fremmet styret sak om å sette opp overvåkningskameraer ved søppelnedkastene. Årsmøtet 2025 utsatte saken til årsmøtet i 2026. Styret har arbeidet videre for å få færre problemer med søppel rundt nedkastene. Det er satt opp tydeligere skilt om at disse nedkastene er for vårt sameie, samt fått bedre lys ved nedkastet ved Peter Møllers vei 2b. Forholdene rundt søppelnedkastene er blitt noe bedre. Styret

trekker derfor saken og ønsker ikke å gå videre med dette tiltaket nå. Styret vil eventuelt komme tilbake til årsmøtet dersom situasjonen skulle utvikle seg negativt.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 5/2026:
Styret trekker saken om kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Årsmøtet tar styrets avgjørelse til orientering.

Årsmøtesak 6/2026:
Forslag om vedtektsendringer fra styret i sameiet

Vedtektenes punkt 6-5-3 omtaler fjernvarmesentralen i sameiet. Det står: *«P.t. er BKK engasjert for å håndtere løpende drift og avregning»*. BKK er omtalt en gang til i dette punktet, samt i 6-5-4. Sameiet har for noen år siden byttet firma, og dette firmaet gikk så inn i Lyse AS. I dag er det Lyse AS som drifter og avregner fjernvarmesentralen. Vedtektene må derfor endres.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 6/2026: BKK endres til Lyse AS i vedtektenes punkt 6-5-3 og 6-5-4. Øvrig tekst i disse punktene forblir uendret.

Årsmøtesak 7/2026: Forslag om vedtektsendring fra seksjonseier Selvaag Eiendom AS

Næringsseksjonen Peter Møllers vei 2 A, v Selvaag Eiendom AS foreslår to vedtektsendringer. Forslagene er referert i de to delsakene under. Styret har henvendt seg til Huseierne der sameiet er medlem, og har fått forslagene vurdert av advokat knyttet til deres jushjelp. Huseierne har informert om at styret kan sitere fra deres notat.

Årsmøtesak 7/2026 A: Tilleggspunkt i vedtektenes punkt 2:
Selvaag Eiendom AS sitt forslag: Tillegg vedtektene, punkt 2 Rettslig disposisjonsrett, nytt (5) ledd:

«Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Peter Møllersvei 2 AS («PM2») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.
Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektene, nytt (5) ledd i punkt 2 Rettslig disposisjonsrett:

> *Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.»*

Styrets behandling:
Løren Stasjon Eierseksjonssameie har 200 seksjoner: 190 boligseksjoner, 6 næringsseksjoner og 4 selvstendige bodseksjoner. Selvaag Eiendom AS eier alle næringsseksjonene.

Forslaget innebærer at Selvaag Eiendom AS vil ha vedtektsfestet rettighet for næringsseksjonen til å hente ut sameiets forsikringspolise i forbindelse med skadesaker eller låneopptak. Det er imidlertid allerede rutine i sameiet for at alle seksjonseierne – ikke bare næringsseksjonen – får tilgang til sameiets forsikringspolise når de trenger dette. Styret er opptatt av å likebehandle seksjonseierne mest mulig. Å vedtektsfeste for en særskilt gruppe en rettighet som allerede gjelder for alle, vil skape en utydelig kommunikasjon i vedtektene, som om én gruppe seksjonseiere har en rettighet som de andre ikke har.

I sitt notat peker Huseierne på: *«Et annet poeng i denne sammenheng er at å det kan oppstå uklarheter om rekkevidden av næringsseksjonenes kompetanse og styrets rolle i forsikringssaker. … Normalt vil det ryddigste være at styret står som kontaktperson overfor forsikringen, selv om alle har rett til å bruke byggets forsikring.»*

Styrets innstilling: *Styret anbefaler årsmøtet ikke å vedta Selvaag Eiendoms forslag om vedtektsendring i punkt 2.*

Årsmøtesak 7/2026 B: Tilleggspunkt i vedtektenes punkt 4-2
Selvaag Eiendom AS sitt forslag: Tillegg vedtektene, punkt 4-2 Kostnader, nytt (4) ledd

«Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektene, nytt (4) ledd i punkt 4-2 Kostnader:

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

Styrets behandling:
Selvaag Eiendom AS ønsker her utvidet og løpende innsynsrett i sameiets regnskaper. Deres begrunnelse er at de vil å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, samt at de viderefakturerer sine leietakere i næringslokalene.

Styret vil peke på at vi ikke er kjent med at næringsseksjonen har stilt noen spørsmål til sameiet om kostnadsfordelingen. Vi viser også til at punkt 4-2 i vedtektene dreier seg om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP), ikke om Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE). Ut fra Selvaag Eiendoms forslag ser det ut som de mener LSE. Da må de foreslå endringer et annet sted i vedtektene.

Huseierne har likevel vurdert forslaget som om det gjaldt LSE og skriver:
«Eierseksjonsloven har allerede regler om regnskapsføring og innsyn, og disse er utformet med sikte på å balansere behovet for kontroll mot hensynet til forsvarlig drift av styret.

Det er, så vidt meg bekjent, ikke vanlig å vedtektsfeste en så vidtgående og løpende innsynsrett for én gruppe seksjonseiere, særlig ikke ned til bilagsnivå og med mulig elektronisk systemtilgang. En slik løsning kan være krevende å håndtere i praksis og kan skape uklarheter knyttet til ansvar, personopplysninger og den daglige forvaltningen av sameiet. Det kan også innebære en forskyvning av rollefordelingen mellom styret og den enkelte seksjonseier. ...

Videre vil eksisterende regler normalt gi seksjonseiere tilstrekkelig tilgang til regnskapsinformasjon ved behov, for eksempel gjennom årsregnskap som legges fram for årsmøtet og konkrete henvendelser ved saklig behov. Dersom det er bekymring knyttet til kostnadsfordelingen, bør dette i utgangspunktet håndteres av styret og eventuelt behandles som en sak på årsmøtet.»

Når det gjelder informasjon Selvaag Eiendom trenger for å viderefakturere sine leietakere, vil dette være konkrete henvendelser ved saklige behov, som styret selvsagt følger opp. Men dette vil ikke gjelde alle bilag i regnskapet.

Styrets innstilling: *Styret anbefaler årsmøtet ikke å vedta Selvaag Eiendoms forslag om vedtektsendring i punkt 4-2.*

Årsmøtesak 8/2026: Vederlag til styret for styrearbeid i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie

Ifølge vedtektene punkt 9-4, kulepunkt 5 skal vederlag til styret behandles av årsmøtet. Honoraret gjelder styrearbeid i to sameier: Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) og Løren Stasjon Parkeringssameiet (LSP).

LSE er et stort og komplekst sameie med 190 boligseksjoner, 6 næringsseksjoner og 4 selvstendig bodseksjoner i tillegg til de ordinære bodområdene. Styret må også håndtere problemstillinger knyttet til et nabosameie som er integrert i sameiets vannrør, sprinkelanlegg, elektriske opplegg, brannalarmsystemet m.m.

Løren Stasjon Parkeringssameie har 168 parkeringsplasser, der både næringsseksjonen og nabosameiet har parkeringsplasser. Styrets forslag innebærer en regulering av styrehonoraret fra i fjor ut fra konsumprisindeksen.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 8/2026
Styrehonoraret for 2026 settes til kr 446 700 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 58 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Årsmøtesak 9/ 2026: Valg av styre: styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer

Ifølge sameiets vedtekter punkt 8-1 og punkt 9-4-2 kulepunkt 4 skal årsmøtet velge styre i sameiet. Dette styret er ifølge vedtektene punkt 8-1-4 og bruksreglementet for Løren Stasjon Parkeringssameiet punkt 7 også styre for parkeringssameiet.

Situasjonen i styret er nå følgende:
Styreleder ble valgt for ett år i 2025. Hun er derfor på valg og stiller til gjenvalg for ett år.
Styremedlem Håkon Sørbøen Larsen har sittet 2 perioder på 2 år. Han har flyttet fra sameiet og tar ikke gjenvalg.
Styremedlem Kristoffer Torheim har sittet 1 periode på 2 år og tar ikke gjenvalg.
Styremedlem Aud Kvalbein ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.
Varamedlemmene velges for ett år av gangen og er derfor på valg hvert år.

Det skal dermed velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Sameiet har ingen egen valgkomite, jf. vedtektene. Dermed må styret fungere som valgkomite. Det er sendt ut info om styrevalget til alle seksjonseierne i forbindelse med varsel om årsmøtet, og seksjonseierne er spurt om noen ønsker å stille til styreverv. Styret har også vært i kontakt med enkelte seksjonseiere og oppmuntret dem til å stille. Til slutt har fire kandidater meldt seg og kan stille til valg både som styremedlem og som vara. I tillegg stiller nåværende varamedlem Nina Ulvnes til ny periode som vara. Følgende er dermed kandidater:

STYRELEDER:
Emma Leufstedt, Gildevangen 16A, har bodd i Løren Stasjon Eierseksjonssameie siden mars 2020. Hun har vært både varamedlem og styremedlem i sameiestyret. Siden 2023 har hun vært styreleder. Hun har en bachelor i HR og personalledelse og arbeider som HR-koordinator og lederassistent i ABB Marine & Ports, der hun også sitter i styret i til Ung i ABB og i kvinnenettverket Athene. Emma har tidligere ledererfaring fra tre år som butikksjef.

STYREMEDLEMMER OG VARA:
Elizaveta Tsybina, Gildevangen 16b, har bodd i sameiet siden juni 2025. Hun og samboeren har bl.a. fått Sporveien til å sette opp markiser ved det store vinduet mot t-banestasjonen som går ned hver kveld (hindrer lysforurensning inn i sameiet om natten).

Elizaveta er siviløkonom, har master i regnskap og revisjon fra NHH og er statsautorisert regnskapsfører og revisor. Hun jobber som Group Financial Controller i Biobag International AS.

Jan Petter Pedersen, Ullagerveien 13, har bodd i Løren Stasjon Eierseksjonssameie siden mars 2022. Er utdannet HMS-ingeniør, samt bachelor-utdannet innen logistikk. Arbeider som sikkerhets- og beredskapsrådgiver i Øvre Romerike brann og redning IKS, hvor han også er varamedlem i styret. Har erfaring med brannforebygging og ledelse fra tidligere stillinger i samme brannvesen.

Johannes Flåskjer, Ullagerveien 15, har bodd i Løren Stasjon Eierseksjonssameie siden juli 2018. Han har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Oslo og jobber til daglig med forretningsjus som advokatfullmektig i Advokatfirmaet Wiersholm.

Daniel Nicolai Restad, Ullagerveien 13, har bodd i sameiet siden mai 2025. Han er student og tar en mastergrad i Leadership and Organisational Psychology ved Handelshøyskolen BI. Har bakgrunn innen HR og rekruttering, blant annet fra Aon Assessment. der han jobbet med testbasert seleksjon og rådgivning i ansettelsesprosesser. Han har vært styremedlem i studentradioen Radio Nova og redaksjonsleder for programmet Vitenselskapet.

Nina Ulvnes, Peter Møllers vei 2b, har bodd i sameiet i tre år. Hun har vært vara til styret i to år og stiller til gjenvalg som vara. Nina er utdannet siviløkonom og har jobbet som økonomidirektør i flere ulike bransjer over flere år. Hun har blant annet lang erfaring fra ventilasjonsbransjen og jobber nå i Energima Gruppen.

For selve valget viser styret til den elektroniske stemmeseddelen som blir sendt ut på årsmøtedagen tirsdag 28. april.

Årsmøtesak 10/ 2026: Valg av revisor

Vinteren 2025/26 hadde styret en anbudsrunde om ny forretningsfører. Dette ligger til styrets oppgaver, jf. vedtektene 8-4-2. Tre firmaer ble kontaktet og valget falt på USBL. I den forbindelse må sameiet også skifte revisor. Det er årsmøtet som velger revisor, se vedtektene punkt 8-4-1. USBLs revisor er KPMG AS, org.nr. 935 174 627. Dronning Eufemias gate 6A, 0191 Oslo.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 10/2026:
KPMG AS velges som revisor for Løren Stasjon Eierseksjonssameie.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 943 552	6 490 470	6 881 000	7 374 200
Annen driftsinntekt	2	12 800	6 600	2 400	9 600
Sum driftsinntekter		**6 956 352**	**6 497 070**	**6 883 400**	**7 383 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	559 090	401 130	417 200	575 900
Konsulenttjenester	4	376 466	506 450	399 300	413 500
Kontingenter		3 200	3 100	3 200	3 200
Rep og vedlikehold	5	1 745 186	2 009 906	1 764 200	1 225 000
Forsikringer		585 993	539 266	610 000	550 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 975 493	1 825 473	2 082 100	2 212 000
Energi og fyring		716 221	232 553	540 000	650 000
Kabel-TV og telefoni		873 508	816 233	871 700	916 200
Driftskostnader	7	775 665	738 870	831 900	782 800
Løren Velforening		177 840	177 840	177 800	160 000
Andre driftskostnader	8	40 473	24 519	60 500	43 000
Sum driftskostnader		**7 829 133**	**7 275 339**	**7 757 900**	**7 531 600**
Driftsresultat før finansposter		**-872 781**	**-778 269**	**-874 500**	**-147 800**
Finansielle poster					
Finansinntekt		186 557	227 992	200 000	150 000
Finanskostnad		196	228	0	0
Sum finansposter		**186 361**	**227 765**	**200 000**	**150 000**
Årsresultat		**-686 421**	**-550 505**	**-674 500**	**2 200**
Overført til annen egenkapital	10	-686 421	-550 505	0	0
Sum disponering		**-686 421**	**-550 505**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		193 275	314 793
Kundefordringer	9	128 360	82 658
Andre fordringer	9	79 559	125 442
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 657 138	5 570 274
Sum omløpsmidler		**5 058 332**	**6 093 167**
SUM EIENDELER		**5 058 332**	**6 093 167**

Balanse 31.12.2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 824 203	5 510 624
Sum egenkapital		**4 824 203**	**5 510 624**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 687	374 363
Annen kortsiktig gjeld	11	153 442	208 180
Sum kortsiktig gjeld		234 129	582 543
Sum gjeld		**234 129**	**582 543**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 058 332**	**6 093 167**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Emma Jessica Ira Leufstedt
Styrets leder

Håkon Sørbøen Larsen
Styremedlem

Aud Johanne Kvalbein
Styremedlem

Kristoffer Winther Torheim
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 200 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.0301 Gnr.124 Bnr.151 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	5 130 048	4 702 555	5 130 000	5 540 500
Felleskostnader næring	386 700	354 470	386 600	417 600
Kabel TV/bredbånd	871 720	864 120	871 700	916 200
Garasje	403 200	403 200	403 200	403 200
Bod	2 448	2 232	2 400	2 600
Ullagerveien 11	149 436	163 893	87 100	94 100
Sum felleskostnader	**6 943 552**	**6 490 470**	**6 881 000**	**7 374 200**

Kostnadene til Kabel Tv/bredbånd dekkes av tilsvarende innkreving fra seksjonseierne.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Utleie Mc parkering	12 800	6 600	2 400	9 600
Sum andre driftsinntekter	**12 800**	**6 600**	**2 400**	**9 600**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styret	490 000	351 560	365 700	504 700
Arbeidsgiveravgift	69 090	49 570	51 500	71 200
Sum lønnskostnader	**559 090**	**401 130**	**417 200**	**575 900**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har fått dekket utgifter i fbm. med en styremiddag og en juleoppmerksomhet, note 8 kostnader tillitsvalgte.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	15 625	14 750	15 200	11 000
Forretningsførerhonorar	303 829	289 913	303 300	317 500
Andre forvaltningstjenester	7 960	12 250	15 000	8 000
Juridisk bistand	14 500	0	0	0
HMS	6 500	0	6 500	7 000
Vakthold	28 052	88 993	30 000	30 000
Annen fremmed tjeneste	0	100 544	29 300	40 000
Sum konsulenttjenester	**376 466**	**506 450**	**399 300**	**413 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	142 109	531 889	300 000	200 000
Vedlikehold VVS	588 146	6 050	410 000	150 000
Vedlikehold elektro	130 893	178 780	125 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	122 493	100 271	100 000	50 000
Vedlikehold heis	230 531	365 930	226 000	200 000
Vedlikehold garasjer	53 472	219 699	135 000	125 000
Vedlikehold ventilasjon	225 137	219 192	200 000	200 000
Vedlikehold brannsikring	252 404	372 023	268 200	200 000
Egenandel forsikringsskader	0	16 072	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 745 186**	**2 009 906**	**1 764 200**	**1 225 000**

Vedlikehold VVS: Sameiet har investert i et trykkøkningsanlegg til en kostnad på kr. 441 906.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon	757 876	721 786	750 700	820 000
Vann- og avløpsavgift	1 217 617	1 103 687	1 331 400	1 392 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 975 493**	**1 825 473**	**2 082 100**	**2 212 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	406 095	387 380	395 100	422 800
Renholdstjenester	369 570	351 490	436 800	360 000
Sum driftskostnader	**775 665**	**738 870**	**831 900**	**782 800**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	7 136	12 458	20 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	5 062	-8 000	5 000	2 500
Annet driftsmateriale	389	2 053	7 000	2 500
Kontorrekvisita	1 209	1 758	2 000	2 000
Lisenser/software	6 935	6 650	6 500	1 000
Kostnader tillitsvalgte	2 082	0	0	2 000
Årsmøte	7 630	0	10 000	8 000
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**40 473**	**24 519**	**60 500**	**43 000**

Resultat fordelt 2025

Konto	Bod	Bolig	Garasje	Næring	UV 11	Total
3600 - Generelle Felleskostnader		-5 130 048				-5 130 048
3601 - Felleskostnader næring				-386 700		-386 700
3606 - Kabel TV/bredbånd		-871 720				-871 720
3607 - Garasje			-403 200			-403 200
3628 - Bod	-2 448					-2 448
3649 - Andre innk. felleskostnader					-149 436	-149 436
3650 - Andre inntekter			-12 800			-12 800
Driftsinntekter	-2 448	-6 001 768	-416 000	-386 700	-149 436	-6 956 352
5330 - Godtgjørelse til styre	1 001	409 640	55 000	24 360		490 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	141	57 759	7 755	3 435		69 090
6200 - Elektrisitet (strøm)	730	644 378	2 700	17 587	50 827	716 221
6308 - Driftskostnader velforening		177 840				177 840
6320 - Søppeltømming/container		4 965			2 171	7 136
6380 - Vaktmestertjenester		331 622	74 473		0	406 095
6381 - Renholdstjenester		359 101			10 469	369 570
6555 - Nøkler, låser og skilt		4 311			751	5 062
6590 - Annet driftsmateriale		389				389
6601 - Vedlikehold bygg	28	140 670		690	721	142 109
6602 - Vedlikehold VVS	1 252	544 264		30 447	12 182	588 146
6603 - Vedlikehold elektro		104 793	19 570	994	5 536	130 893
6604 - Vedlikehold utvendig anl.	112	109 752		2 737	9 891	122 493
6605 - Vedlikehold heis	4	230 183		89	256	230 531
6607 - Vedlikehold garasjer			53 472			53 472
6613 - Vedlikehold ventilasjon		171 010	54 127			225 137
6614 - Vedlikehold brannsikring	187	186 130	40 460	13 260	12 368	252 404
6701 - Honorar revisjon	36	14 714		875		15 625
6710 - Forretningsførerhonorar	699	286 116		17 014		303 829
6711 - Andre forvaltningstjenester	18	7 496		446		7 960
6726 - Juridisk bistand		14 500				14 500
6732 - HMS	13	5 268		313	905	6 500
6735 - Vakthold		19 801	8 251			28 052
6800 - Kontorrekvisita	1	1 191		17		1 209
6810 - Data/EDB-kostnad		285				285
6810 - Lisenser/software		6 650				6 650
6870 - Kostnader tillitsvalgte	5	1 961		117		2 082
6874 - Årsmøte	18	7 185		427		7 630
6950 - Kabel TV/bredbånd		871 720	1 788			873 508

7412 - Andre kontingenter		**3 200**				**3 200**
7500 - Forsikringspremie	**1 183**	**484 383**	**71 623**	**28 805**		**585 993**
7750 - Kommunale avgifter		**757 876**				**757 876**
7752 - Vann- og avløpsavgift	**13**	**1 145 325**		**28 920**	**43 359**	**1 217 617**
7770 - Bank og kortgebyrer	**23**	**9 445**		**562**		**10 030**
8050 - Renteinntekter bank	**-428**	**-175 186**		**-10 418**		**-186 031**
8060 - Renteinnt. fellesutgifter		**-526**				**-526**
8170 - Annen finanskostnad		**196**				**196**
Driftskostnader/finansposter	**5 035**	**6 938 408**	**389 218**	**160 676**	**149 436**	**7 642 773**
Årsresultat	**2 587**	**936 640**	**-26 782**	**-226 024**	**0**	**686 421**

Note 9 Fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	**128 360**	**82 658**
Andre kortsiktige fordringer	79 559	125 442
Andre fordringer	**79 559**	**125 442**
Sum fordringer	**207 919**	**208 100**

Andre kortsiktige fordringer	
Avregning UV 11 2025	62 316
Avs. Ladeomsetn. Des. 2025	8 791
Rtr og reskontro BORI	8 452
Andre kortsiktige fordringer	**79 559**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	5 510 624	7 142 107
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-686 421	-550 505
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 824 203	6 591 602
Egenkapital bolig	3 967 495	4 904 135
Egenkap.næring og bod	373 585	150 148
Egenkapital garasje	483 123	456 341
Sum egenkapital 31.12	**4 824 203**	**5 510 624**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	0	23 325
Annen gjeld	0	285
Avsatt leverandørgjeld	126 074	0
Forskudd fra kunder	27 368	0
Avsatt leverandørgjeld	0	184 570
Sum annen kortsiktig gjeld	**153 442**	**208 180**

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**5 510 624**	**7 142 107**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-686 421	-550 505
B. Årets endring i arbeidskapital	-686 421	-550 505
C. Arbeidskapital 31.12	**4 824 203**	**6 591 602**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	5 058 332	6 093 167
- Kortsiktig gjeld	234 129	582 543
= Arbeidskapital 31.12	**4 824 203**	**5 510 624**

2026-04-13 14:02:22
Aud Johanne Kvalbein

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3824440

2026-04-13 15:10:54
Emma Jessica Ira Leufstedt

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-4194649

2026-04-13 20:00:02
Håkon Sørbøen Larsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-3124980

2026-04-14 08:11:19
Kristoffer W Torheim

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-601409

Til årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løren Stasjon Eierseksjonssameie som viser et underskudd på NOK 686 421. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 14.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

14.04.2026 19:00:08

Signaturmetode

Buypass (NO)

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Protokoll for ordinært årsmøte 13.05.2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie avholdt ordinært årsmøte tirsdag 13. mai 2025 kl. 19.00. Dette var et fysisk årsmøte på Hotel Radisson RED Oslo Økern. 19 personer deltok med stemmerett for 26 seksjoner. 2 personer hadde fullmakt. Fullmaktene ble godkjent.

Alle sakene ble gjennomgått på det fysiske årsmøtet, og det var anledning til å stille spørsmål til sakene. Sak 1, 2 og 7 ble stemt over på det fysiske årsmøtet.

Sak 7 gjaldt bare boligseksjonene. For denne avstemningen hadde hver boligseksjon én stemme, se vedtektene 9-7-1, andre setning. Næringsseksjonens representant deltok ikke i denne avstemningen siden saken bare gjaldt boligseksjonene.

De øvrige sakene ble stemt over via elektronisk stemmeseddel som ble sendt møte-deltakerne dagen etter årsmøtet. Den elektroniske stemmeseddelen var åpen i 24 timer. I den digitale avstemningen deltok 23 seksjoner. Denne avstemningen ble talt opp etter sameiebrøken, se vedtektene 9-7-1, første setning. En slik avstemning gir hver seksjonseier en vektet stemme etter hvor stor seksjon/leilighet man eier. Siden det er sameiebrøken som er grunnlaget for avstemningen i alle saker unntatt sak 7, blir stemmetallene så høye i mange av sakene i referatet under.

Styreleder åpnet møtet og ledet de to første sakene på sakskartet.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Sak 2: Konstituering av møtet: Valg av møteleder, sekretær (referenter), tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Kristoffer Torheim og Aud Kvalbein velges som tellekorps.
Nina Ulvnes, Vidar Frydenlund og Ba Gjølstad velges som protokollunderskrivere.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Nina Ulvnes ledet resten av årsmøtet.

Sak 3: Årsberetning for 2024

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2024 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – egen del med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 4: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:
LSEs regnskap for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5: Vedtektsendringer

Sak 5 A Språkendring

Styrets forslag til vedtak:
Ordet «sameier» byttes ut med ordet «seksjonseier» i sameiets vedtekter punkt 3.1.5; 3.1.10; 6.5.1; og 9.4.3.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 B Vedtektsendringer pkt.2.1.4 Rettslig disposisjonsrett

Styret foreslo følgende tekst som ny tekst til punkt 2.1.4:
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 C Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.f

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet. Forslaget innebærer at nåværende punkt f blir til punkt g:
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22a

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 D Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.h

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøte, nytt punkt h:
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 E Vedtektsendring nytt punkt 10

Styrets foreslo nytt punkt 10 i vedtektene:

10. REGNSKAP OG REVISJON
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
10.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 F Vedtektsendring pkt.11 (tidligere punkt 10)

Styret foreslo følgende som ny tekst til punkt 11 (tidligere punkt 10):

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 620 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 6: Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak

Styrets forslag til vedtak:
Utredningen tas til orientering. Sameiet installerer ikke sykkelvaskestasjon.

Vedtak:
Vedtatt med 16579 stemmer
Mot - 1230 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 7: Kameraovervåkning ved søppelnedkastene

Denne saken ble det stemt over på det fysiske årsmøtet. Bare boligseksjonene kunne stemme, dvs. 18 seksjoner. Hver boligseksjon hadde en stemme, se over.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å installere kameraovervåkning ved søppelnedkastene i sameiet, under forutsetning av at dette gjøres i tråd med Datatilsynets regelverk og gjeldende lover.

På møtet fremsatte Vidar Frydenlund følgende forslag:
Saken utsettes til alle sider er vurdert, også de økonomiske.

Vedtak:
Utsettelsesforslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.
Styrets forslag ble ikke tatt opp til votering.

Sak 8: Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonoraret for 2025 settes til kr. 490 000, fordelt på 435 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 55 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Vedtak:
Vedtatt med 16019 stemmer
Mot - 1790 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 9: Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer

Styrets forslag til vedtak:
Emma Leufstedt velges som styreleder for ett år.
Aud Kvalbein velges som styremedlem for to år.
Nina Ulvnes velges som varamedlem for ett år.
Othar Linaker velges som varamedlem for ett år.

Under møtet kom det benkeforslag om Newton Balasubramaniam som styremedlem for to år.

Vedtak:
Styreleder (1 år)
Emma Jessica Ira Leufstedt Valgt
Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år)
Aud Kvalbein Valgt
Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Nina Ulvnes Valgt
Othar Inge Njaa Linaker Valgt
Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Sak 10: Valg av revisor

Styrets forslag:
Årsmøtet velger SLM Revisjon AS til sameiets revisor.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Oslo, 30. mai 2025
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein, referenter

Protokollunderskrivernes signering:

Ordinært årsmøte 13.05.2025 protokoll.pdf

Navn
Gjølstad, Grethe

Dato
2025-06-02

Identifikasjon
bankID Gjølstad, Grethe

Navn
Frydenlund, Vidar

Dato
2025-06-02

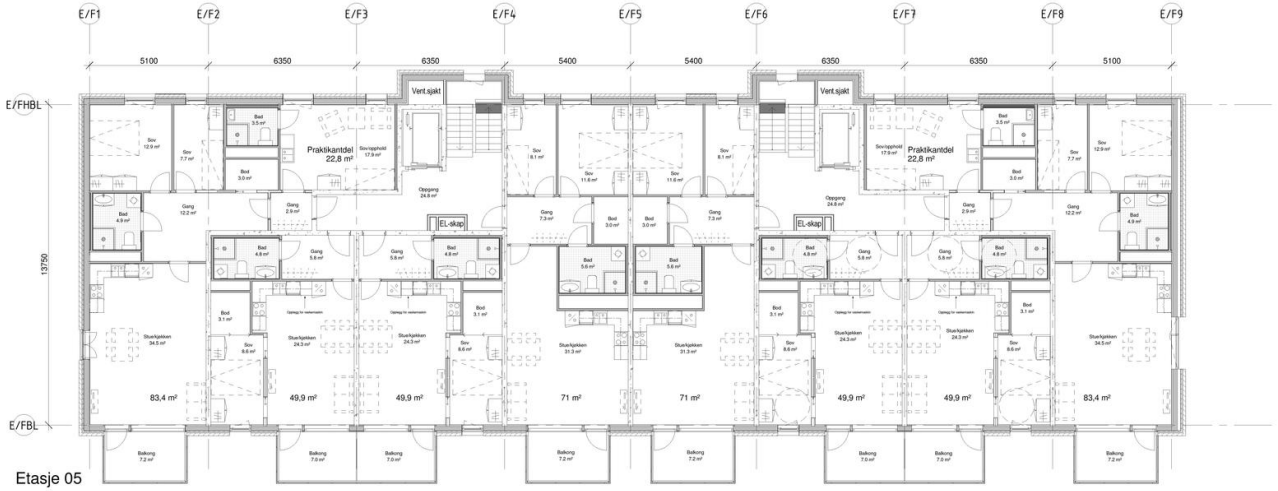
Identifikasjon
bankID Frydenlund, Vidar

Navn
Ulvnes, Nina

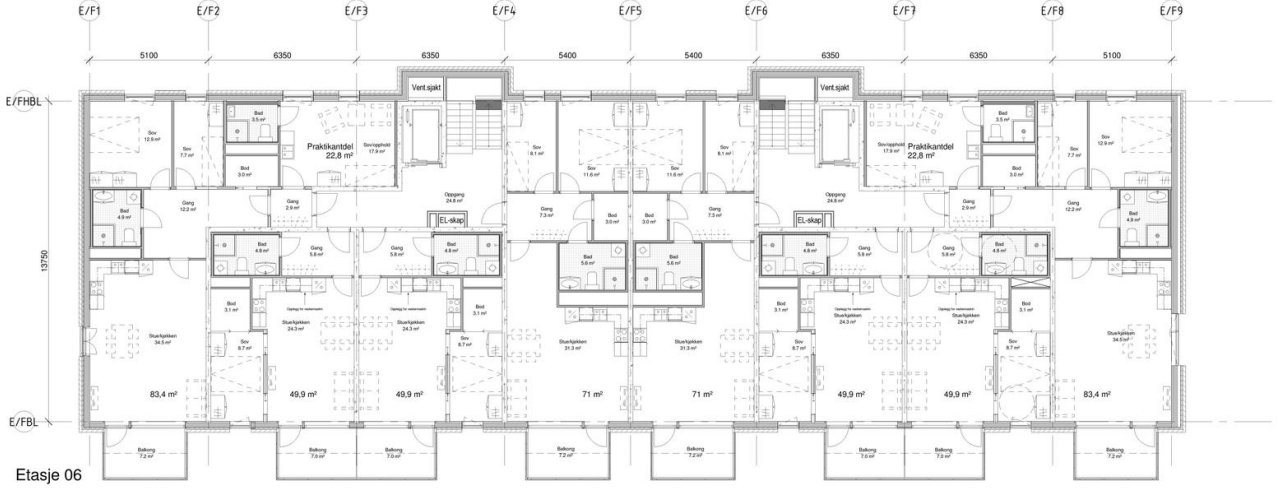
Dato
2025-06-02

Identifikasjon
bankID Ulvnes, Nina

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



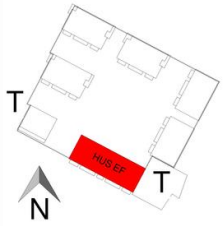
Etasje 05



Etasje 06

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100107	EF-0103	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

Tegningsstatus
Rammesøknad

BYGGHERRE
Selvaag Bolig

PROSJEKT
Løren 5B

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
EF	5B	124	151

TEGNING OMFATTER
5. - 6. Etasje

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
1 : 100	29.10.2015	MMM	SSv

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100107	EF-0103	

C:\Users\margrethem\Documents\Hus_EF_-_CentralModell_margrethem.rvt
30.10.2015 16:44:10

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22102-5	Marte Kramer Riseng	26.01.2026

Adresse: Gildevangen 16 A
Eiendom: 124/151
Ansvarlig søker: BETONMAST BOLIGBYGG AS
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG LØREN 5 AS

Ferdigattest – Gildevangen 16 A-B - Bygg E og F - Løren 5 B felt G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 15.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.12.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 07.08.2025.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Kramer Riseng
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
201515512_35_4_Gjennomføringsplan_1
201515512_35_5_Gjennomføringsplan_2
201515512_19_3_Situasjonskart
201515512_1_19_Fasader_nord_og_sør
201515512_1_20_Fasader_øst_og_vest
201515512_1_17_Kortsnitt
201515512_1_18_Langsnitt
201515512_1_14_Plan_3_-_4_etasje
201515512_1_15_Plan_5_-_6_etasje
201515512_1_16_Takplan
201515512_1_12_Utomhusplan
201515512_1_13_Plan_1_-_2_etasje

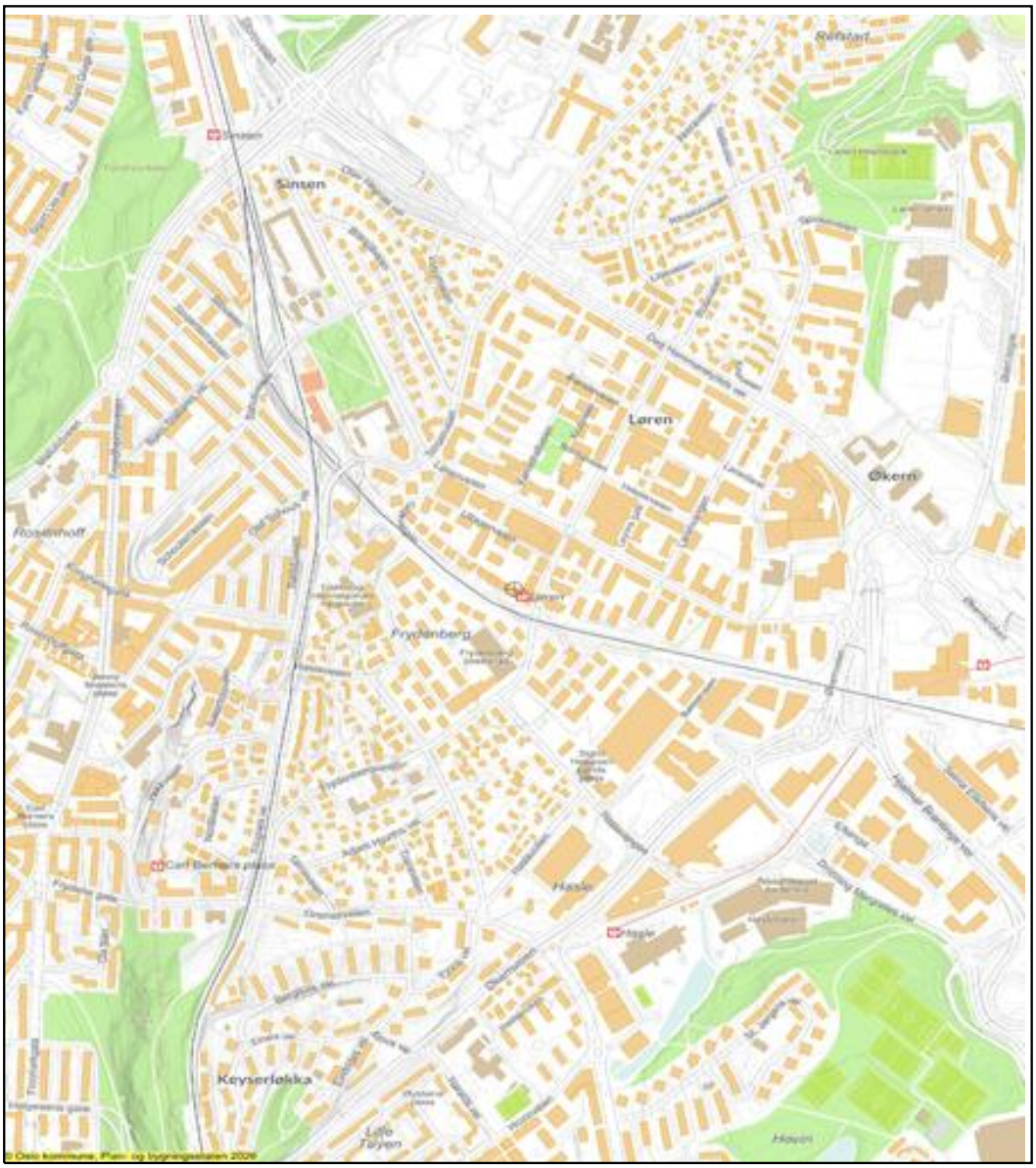
Mottakere:
SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til:
SELVAAG BOLIG LØREN 5 AS

Oversiktskart

Adr.: Gildevangen 16 B

Gnr bnr : 124 / 151

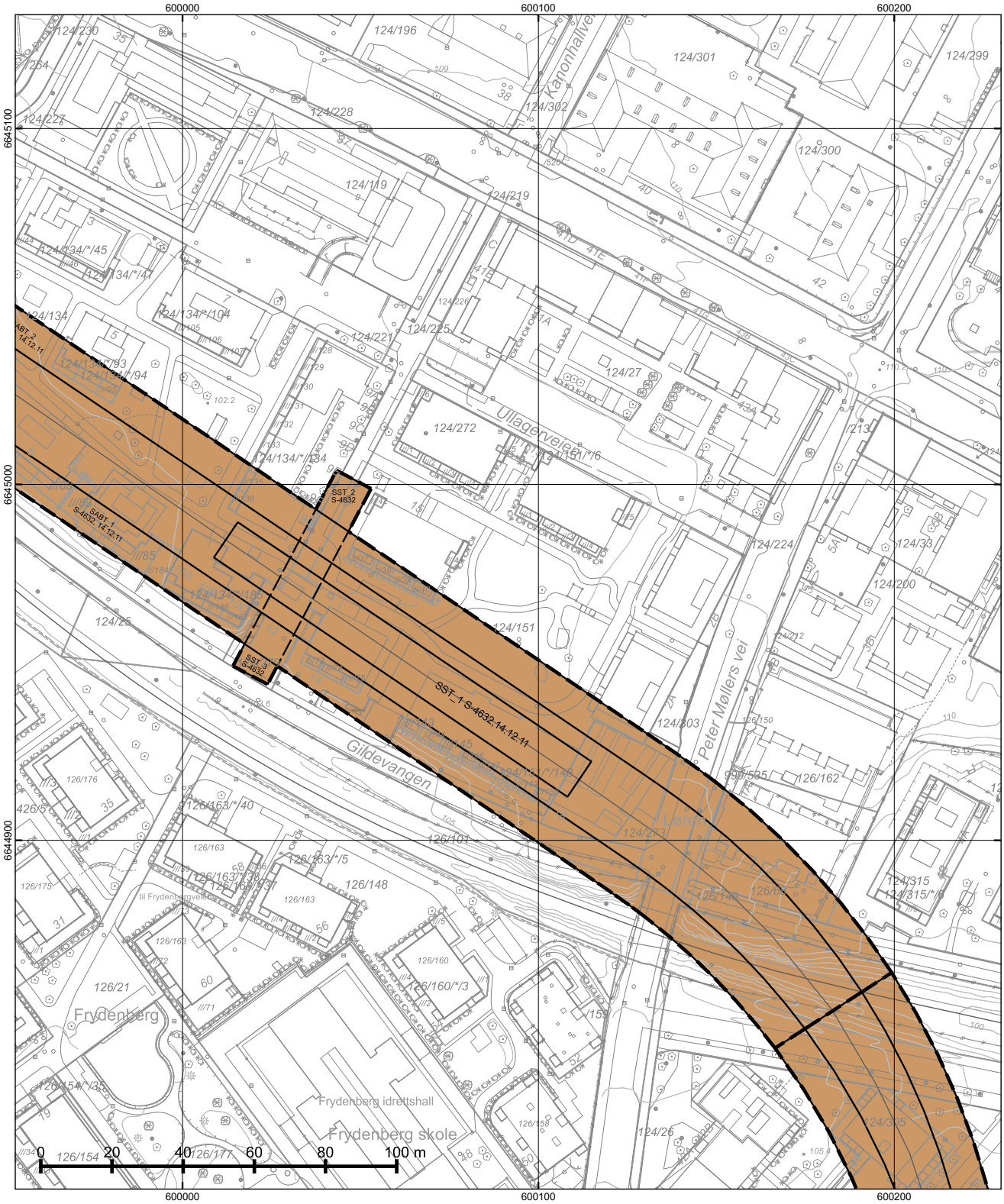


Dato: 03.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Gildevangen 16 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

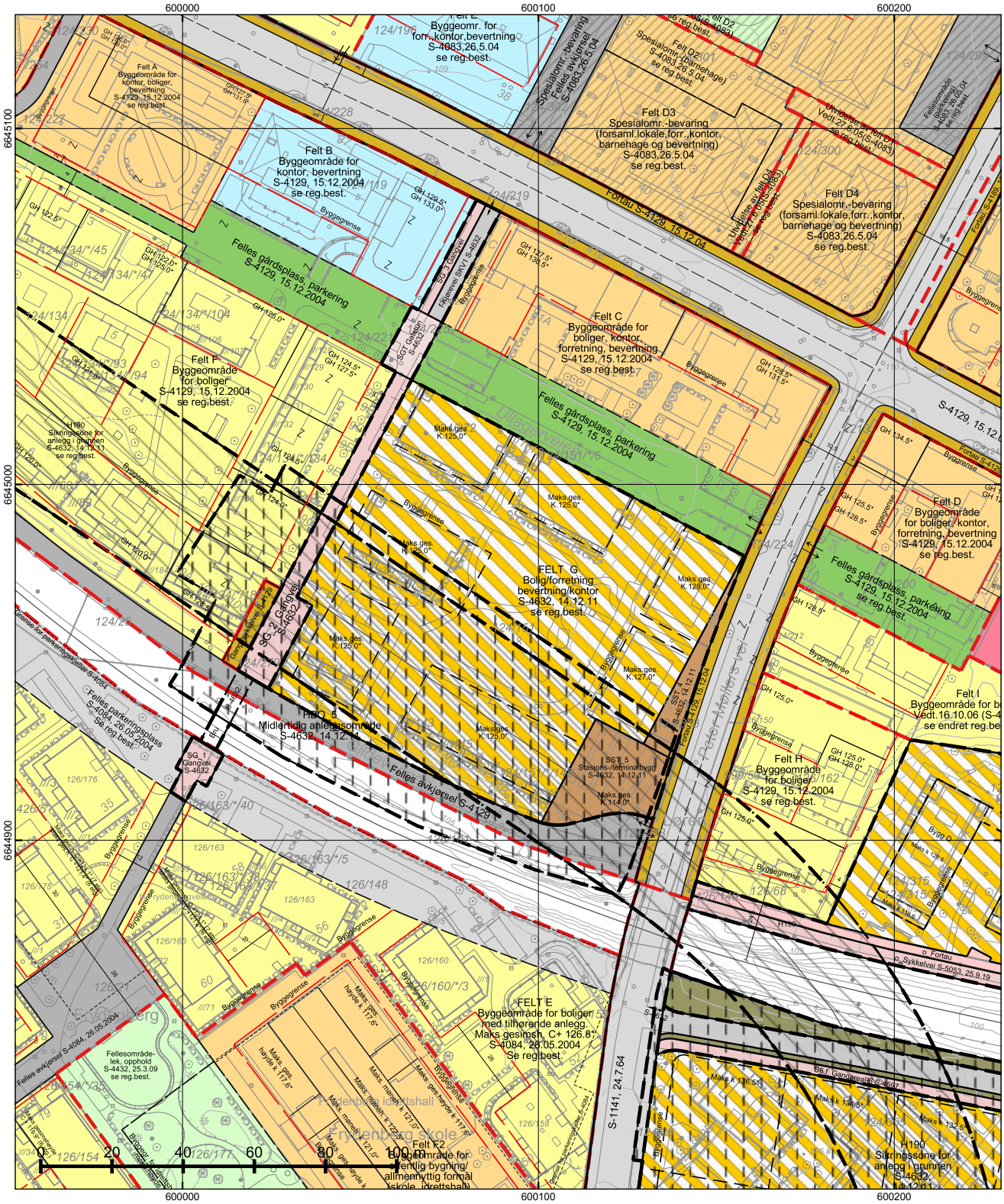
Reguleringskart

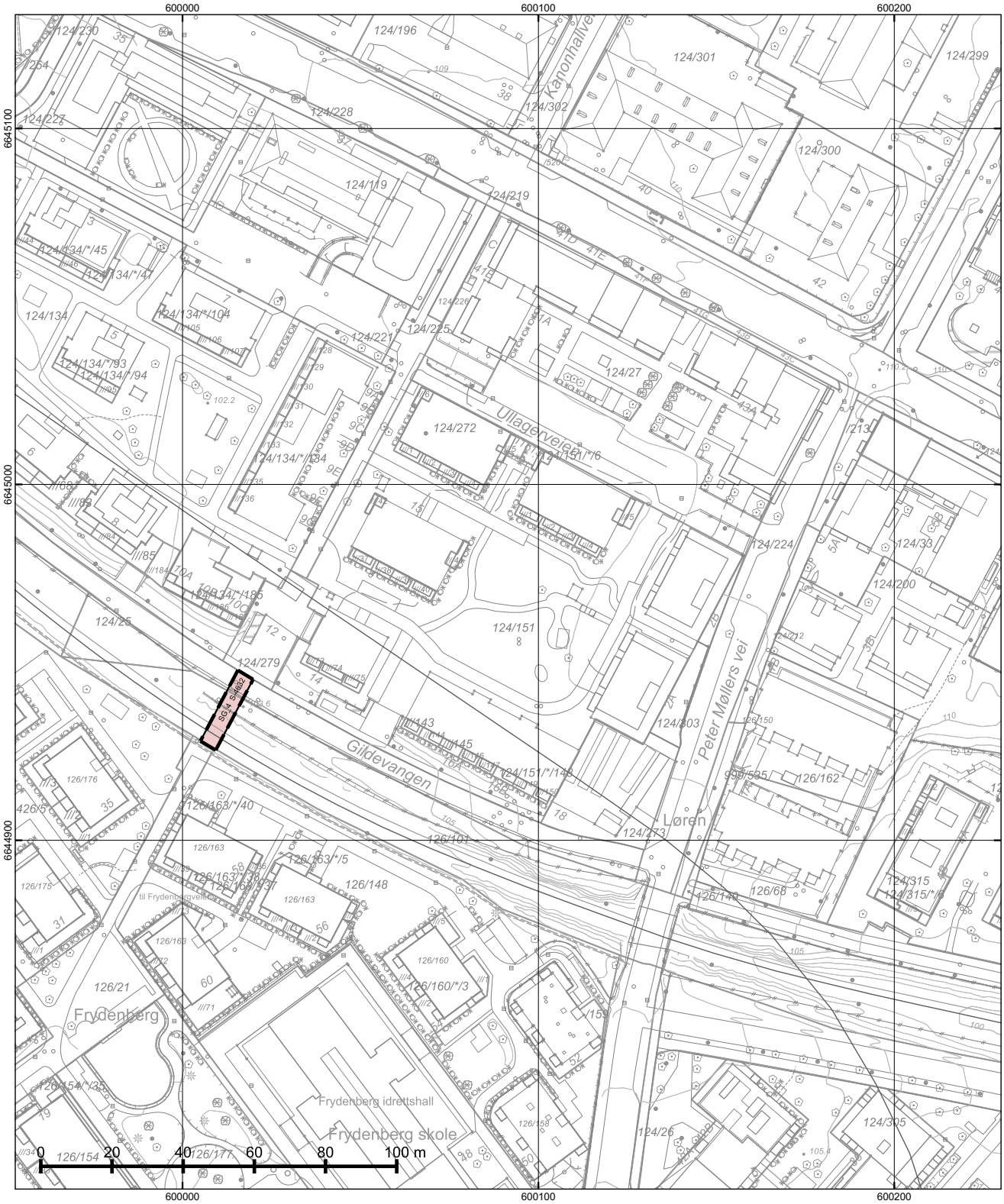
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162531/ 86539170
Deres ref.:
Adresse: Gildevangen 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/151

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

Se tegnforklaring på eget ark


600000
600100
600200
6645100
6645000
6644900
Felt A
Byggeområde for kontor, boliger, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for kontor, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt D2
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt D3
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt D4
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt E
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
Maks gesimsh. C+ 126.6*
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Felt F
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
FELT G
Bolig/forretning bevertning/kontor
S-4632, 14.12.11
se reg.best.
Felt H
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt I
Byggeområde for b
Vedt.16.10.06 (S-4
se endret reg.be
Felt F2
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, idrettshall)
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felles avkjørsel S-4129
Felles parkeringsplass
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.
Felles avkjørsel S-4084, 26.05.2004
Fellesområde-lek, opphold
S-4432, 25.3.09
se reg.best.
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.11
SG 1 Gangvei S-4632
SG 2 Gangvei S-4632
SG 3 Gangvei S-4632
Fortau S-4129, 15.12.04
Fortau S-4129, 15.12.04
Fortau S-4129, 15.12.04
Fortau S-4129, 15.12.04
Fortau S-4129, 15.12.04
Sykkelvei S-5053, 25.9.19
Fortau
Sykkelvei S-5053, 25.9.19
S-1141, 24.7.64
Utkjørsel av felt D2
Vedt.27.8.05(S-4083)
se reg.best.
Utkjørsel av felt D3
Vedt.27.8.05(S-4083)
se reg.best.
Utkjørsel av felt D4
Vedt.27.8.05(S-4083)
se reg.best.
Fellesområde (lekeplass) S-4083,26.5.04



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

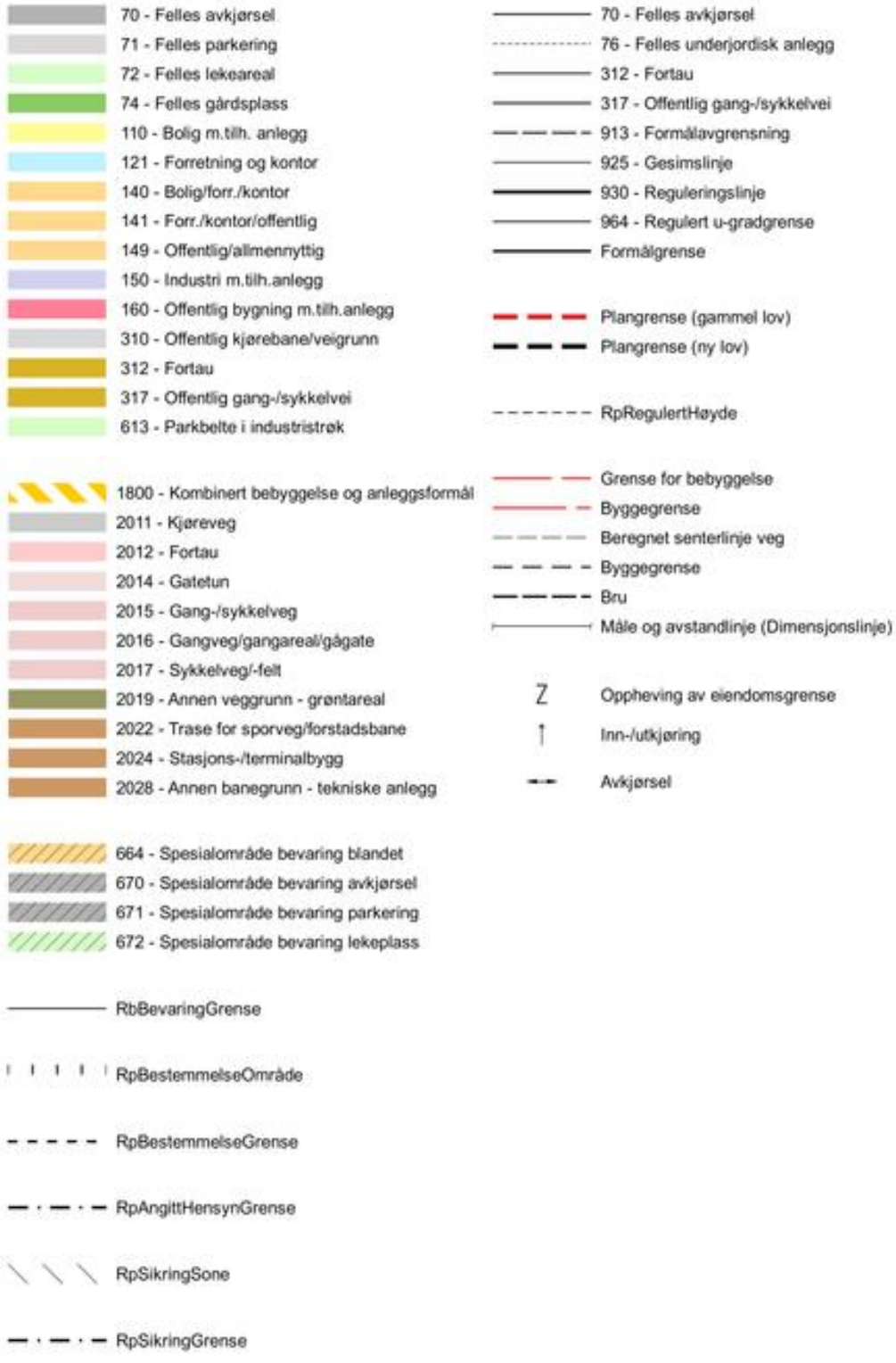
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

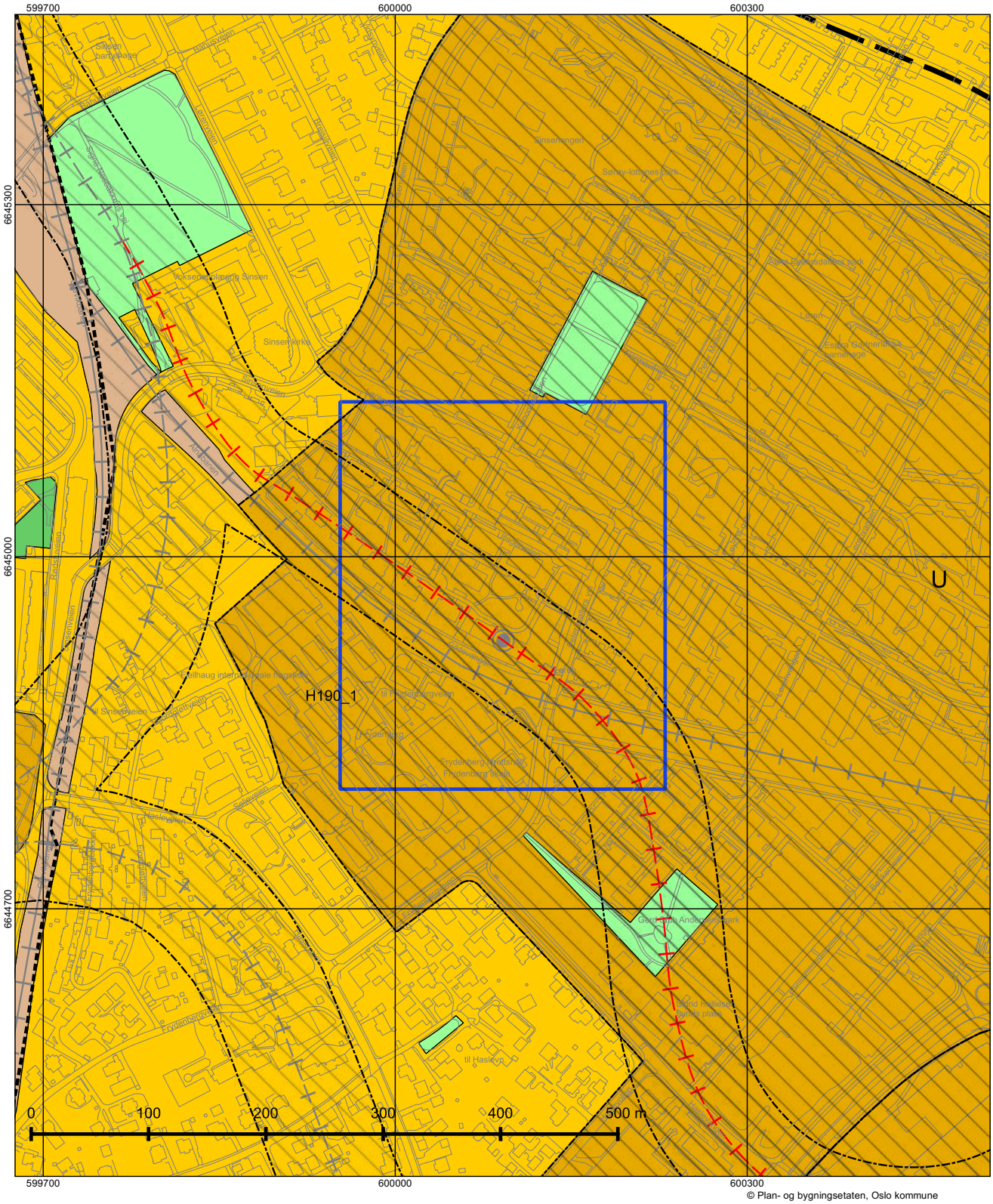
PlottID/Best.nr: 162531/ 86539170
Deres ref.:
Adresse: Gildevangen 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/151

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162531/86539170
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

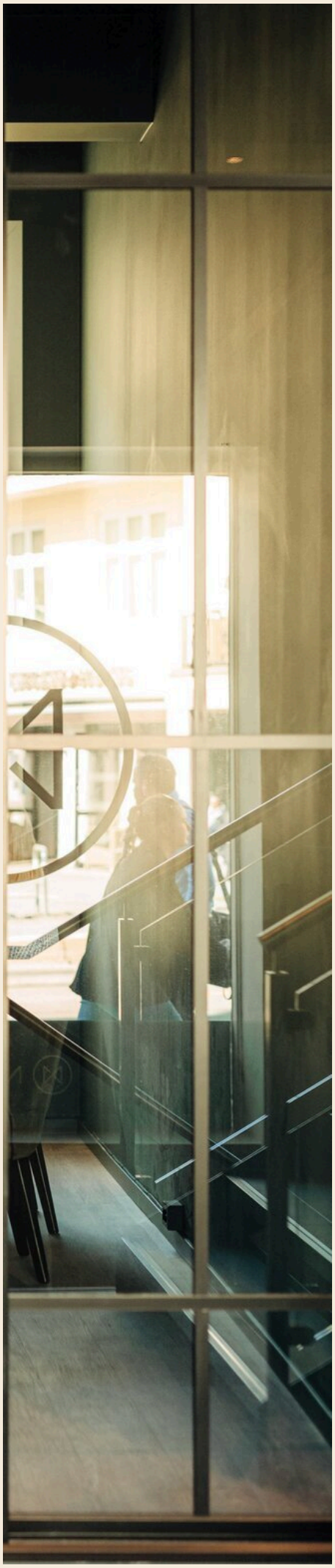
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0268/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gildevangen 16B 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 151, snr 188 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 271 (ideell andel 1/168) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943



Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

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