

Egenerklæring

Lørenvangen 23A, 0585 OSLO

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lørenvangen 23A	Lørenvangen 23A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1. november 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1. november 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7864400

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Michela

Selger

Henden, Amalie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges nye leiligheter på nabotomter (Telekvartalet og Kastanjelunden).

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72669283


Egenerklærings skjema


Name
Amalie Henden

Date
2026-05-15

Name
Michela Larsen

Date
2026-05-07

Identification
 Amalie Henden

Identification
 Michela Larsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Amalie Henden
Michela Larsen


15/05-2026
16:27:08
07/05-2026
12:15:18


BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Lørenvangen 23A, 0585 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 295, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22539-1422

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Utkkast

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydøstvendt balkong på ca. 11 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1,25 m.

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med stål, betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med fasadeplater og murpuss. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m og 2,21 m i entréen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Integriert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp med radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

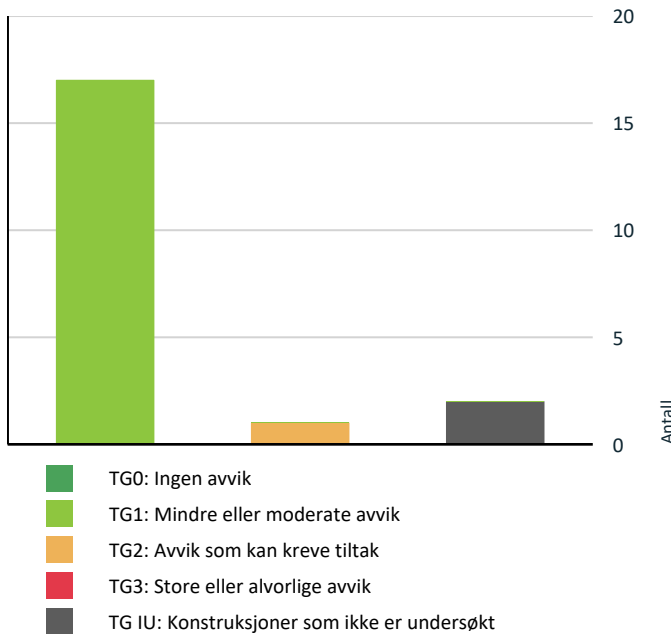
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- 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.

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2021

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er hard å lukke og det er synlig "heng" på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong på ca. 11 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1,25 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med stål, betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med fasadeplater og murpuss. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m og 2,21 m i entréen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med omramming.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er badetrom utført som prefabrikerte badetrom i stålkassetter.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum. Overskap med lys i underkant. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer og gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

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

1. Foreligger det etilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i etilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

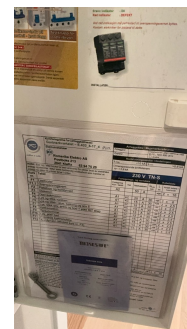
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke opplyst at det er utført arbeider på det elektriske anlegget.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

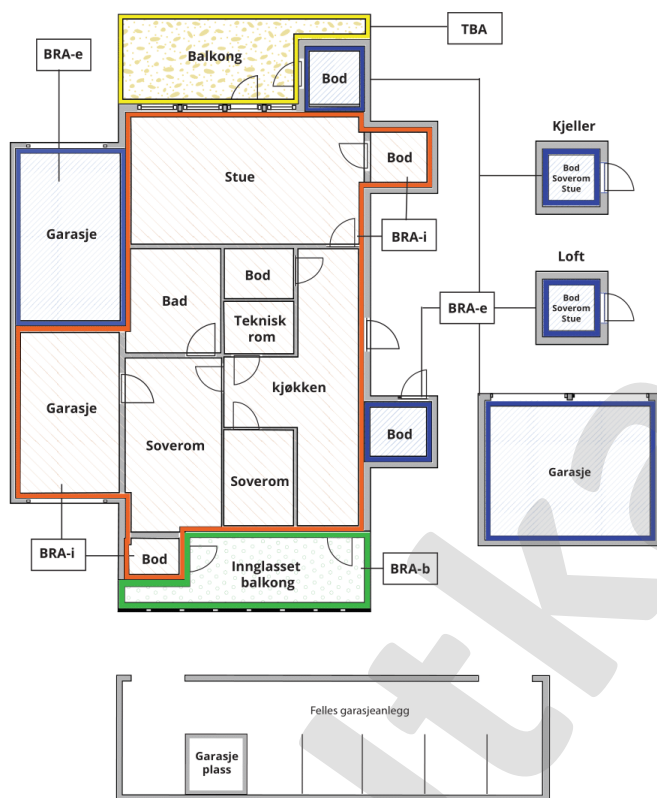
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	65			65	11
Kjeller		5		5	
SUM	65	5			11
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,07 m².

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

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
12.5.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Amalie Henden	Kunde
	Michela Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	295		34	1344 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lørenvangen 23A, 0585 Oslo

Hjemmelshaver

Michela Larsen og Amalie Henden

Boligselskap

VILLVIN BOLIGSAMEIE

Felles formue

Kr. 20 933 18.05.2026

Eierandel

65 / 5920

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

926019171

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7864400.			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

TINHOLT EIENDOMSMEGLING BYGDØY ALLÉ AS
v/Anders Rønvik Pettersen
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201260209 . Vår ref.: 0741-1-4002

Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: VILLVIN BOLIGSAMEIE
Organisasjonsnr: 926019171
Seksjonseier: Henden, Amalie
Medeier: Larsen, Michela
Leilighetsnummer: 4002
Adresse: Lørenvangen 23 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 34
Gnr. 124
Bnr. 295

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7864400.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Strømvavlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: <http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/> Garasje følger leiligheten: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke leiligheter som er tilknyttet de ulike plassene.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes villvin@styrerommet.no. Garasjesameie: Boligsameiet er sameiepart i Lørenvangen garasjesameie Utomhussameie: Boligsameiet er sameiepart i Gartnerkvartalet utomhussameie Reklamasjoner må meldes skriftlig i Boligbasen. Nytt prosjekt med innflytting juni 2021 Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2022 Styrevedtak 16.06.2021: kategori TV/bredbånd øker fra kr 299 til kr 319. Styre har forhandlet frem en kollektivavtale med økt bredbåndshastighet. Endringen treer i kraft fra 1. august 2021.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 419,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	450,00	
Felleskostnader brøk	2 434,00	
TV/Internett	149,00	
Felleskostnader lik	386,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	706,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 933,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Kristian Moe, e-post: Villvin@styrerrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 741

VILLVIN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VILLVIN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/741>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en eier til å signere protokollen.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VILLVIN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Kristian Moe er valgt.

Sak 2

Valg av en eier til å signere protokollen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Gunn Karin Holt velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Gunn Karin Holt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 741 Villvin Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf
3. Årsberetning 2025_Villvin.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges tre medlemmer til å sitte i styret.

Aleksander Hoff har flyttet og tredd ut av styret.

Tor Martin Nilsen er på valg og har sagt seg villig til å være med en periode til. Dette er bra for kontinuiteten i styret.

Det betyr at vi skal velge to styremedlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmene velges for 2 år og varamedlem velges for et år.

Innstilling

Styret håper årsmøte ser fordelen ved at Tor Martin Nilsen gjenvelges som styremedlem på grunn av hans erfaring i styret.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Henriette Ødegaard**

Hei!

Jeg ble bedt om å sende noen ord om meg selv her!

Mitt navn er Henriette, 28 år, og jeg bor i 23A sammen med min samboer og hund, Sunny. Jeg jobber med barnevern, og har derfor turnus.

Jeg har tidligere vært styremedlem i Kristiansand, samt ved tidligere bosted i Oslo. Jeg er opptatt av at styret skal jobbe for å gjøre borettslaget bedre, med raske, billige og effektive løsninger som er til det beste for fellesskapet!

- **Kari Ravnstad Helgesen**

Hei!

Mitt navn er Kari Helgesen og bor i Lørenvengen 23 C. Er en positiv pensjonist som gjerne vil bidra til fellesskapet. =

- **Tor Martin Nilsen**

Jeg heter Tor Martin Nilsen, er 42 år og opprinnelig fra Bergen. Jeg har bodd i Oslo siden 2010 og ble en del av styret i Villvin i 2023. Som representant for styret har jeg også vært styreleder i Lørenvengen garasjesameie i flere år, hvor jeg har vært opptatt av løsninger som både fungerer i praksis og bidrar til en mer smidig drift for beboerne.

Til daglig jobber jeg som fagsjef for kommunikasjon i Legeforeningen, og har over 15 års erfaring med strategisk kommunikasjonsarbeid fra både privat og offentlig sektor.

Jeg har tidligere styreerfaring som ansattrepresentant i NordForsks styre, og har også vært leder av Personalforeningen i Legeforeningen i to år.

Jeg er motivert for å fortsette i styret og bidra til gode, praktiske løsninger som gjør hverdagen enklere for beboerne.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Henriette Ødegaard**

Hei!

Jeg ble bedt om å sende noen ord om meg selv her!

Mitt navn er Henriette, 28 år, og jeg bor i 23A sammen med min samboer og hund, Sunny. Jeg jobber med barnevern, og har derfor turnus.

Jeg har tidligere vært styremedlem i Kristiansand, samt ved tidligere bosted i Oslo. Jeg er opptatt av at styret skal jobbe for å gjøre borettslaget bedre, med raske, billige og effektive løsninger som er til det beste for fellesskapet!

- **Kari Ravnstad Helgesen**

Hei!

Mitt navn er Kari Helgesen og bor i Lørenvangen 23 C. Er en positiv pensjonist som gjerne vil bidra til fellesskapet. =

VILLVIN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926019171, KLIENTNR. 741

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 278 052	3 278 052	3 278 000	3 278 000
Andre inntekter	3	150 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 428 052	3 278 052	3 278 000	3 278 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 534	-23 970	-24 000	-25 380
Styrehonorar	5	-174 000	-170 000	-174 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 375	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-129 155	-124 185	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-6 864	-57 959	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-840 873	-468 777	-356 000	-426 000
Forsikringer		-202 474	-167 599	-194 000	-217 280
Kommunale avgifter	8	-973 641	-875 539	-1 015 000	-1 064 605
Kostnader sameie	13	-825 902	-671 808	-680 000	-700 000
Energi/fyring	9	-299 797	-401 898	-127 000	-127 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 828	-144 828	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-35 295	-40 140	-58 000	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 667 738	-3 156 078	-2 921 000	-3 093 460
DRIFTSRESULTAT		-239 686	121 974	357 000	184 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 758	61 708	0	0
Finanskostnader		0	-76	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		64 758	61 632	0	0
ÅRSRESULTAT		-174 927	183 606	357 000	184 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	183 606		
Fra opptjent egenkapital:		-174 927	0		

VILLVIN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926019171, KLIENTNR. 741

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	674 567	581 366
SUM ANLEGGSMIDLER		674 567	581 366
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		135	-437
Forskuddsbetalte kostnader		128 837	114 624
Driftskonto OBOS-banken		160 661	271 349
Sparekonto OBOS-banken		1 014 107	1 173 192
SUM OMLØPSMIDLER		1 303 739	1 558 728
SUM EIENDELER		1 978 306	2 140 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 878 817	2 053 745
SUM EGENKAPITAL		1 878 817	2 053 745
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 159	54 187
Leverandørgjeld		48 330	32 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 489	86 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 978 306	2 140 093
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	387 403	1 363 988

Oslo, 13.04.2026
 Styret i Villvin Boligsameie

Lars Kristian Moe

Tor Martin von Krogh Nilsen

Milenko Calasan

Morten Skaar

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik	375 192
Felleskostnader brøk	2 659 752
Garasje	98 280
TV/Internett	144 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 278 052

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Lørenvangen Utvikling AS - Forlik	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	150 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 534
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 534

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -174 000

SUM STYREHONORAR -174 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 650

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -10 375

SUM REVISJONSHONORAR -10 375

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -472 040

Drift/vedlikehold heisanlegg -85 061

Drift/vedlikehold brannsikring -186 097

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -85 674

Egenandel forsikring -12 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -840 873

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -706 944

Renovasjonsgebyr -266 697

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -973 641

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -119 800

Fjernvarme -179 997

SUM ENERGI / FYRING -299 797

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -2 500

Andre driftskostnader -17 712

Andre kostnader tillitsvalgte -6 650

Andre kontorkostnader -5 022

Bank- og kortgebyr -3 410

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -35 295

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 256

Renter av sparekonto i OBOS-banken 40 915

Andre renteinntekter 22 587

SUM FINANSINTEKTER 64 758

NOTE 12**ENERGI- OG AVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -687 450

SUM ENERGIAVREGNING**0**

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

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

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

Selskapet eier 5920/18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 5920/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie og utgjør kr 387.403,-

Selskapets andel i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

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



Til årsmøtet i Villvin Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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>.

Oslo, 15. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Årsberetning 2025

Villvin Boligsameie

Villvin Boligsameie har i 2025 hatt ordinær drift med hovedvekt på forvaltning av sameiets eiendom, oppfølging av vedlikehold og behandling av løpende saker. Styret har gått to HMS-runder i fellesarealene og tekniske rom hvor vi fortløpende avdekker feil og mangler. Det har i tillegg blitt inngått en avtale på et internkontrollsystem for elektro. Dette er vi pålagt og avtalen er inngått med IKT Elektro AS.

Det har blitt inngått avtale om Norgespris på strøm i fellesarealene og på fjernvarme.

På ekstraordinært årsmøte ble PwC Assurance AS valgt som ny revisor.

Det har også kommet noen tilbakemeldinger fra enkelte beboere om ustabil ventilasjon og klager på matlukt. Dette er vi i dialog med ventilasjonsleverandøren på. Vi er ikke kommet helt i mål, men styret opplever at det har blitt noe bedre. Dette gjelder særlig i deler av A-oppgangen. **I den sammenheng ønsker styret å påpeke at all justering av ventiler, bytte av ventiler og fjerning av disse, må skje i samråd med styret. Hvis dette utføres av ufaglærte, kan det bli ubalanse i systemet. Å rette opp dette betyr unødvendige utgifter.** Når det foreligger en konklusjon på ventilasjonsproblemet, kommer det ut info rund dette på Vibbo.

Styret har i perioden bestått av:

- Lars Moe, styreleder
- Tor Martin Nilsen, styremedlem
- Milenko Calasan, styremedlem
- Morten Skaar, styremedlem
- Alexander Hoff, styremedlem

Det har i løpet av året vært avholdt 6 styremøter, hvor saker knyttet til drift, økonomi, vedlikehold og beboerforhold har vært behandlet. Alexander flyttet og forlot styret i oktober.

Sameiet har ingen ansatte. Styret mener samarbeidet i sameiet har vært tilfredsstillende.

Det blir ikke avholdt noe fysisk beboermøte i år. Dette skyldes primært lite oppmøte på de foregående møtene. Styret mener det blir feil å leie møterom for en håndfull beboere til dette. Vi ønsker fremdeles god kommunikasjon på Vibbo.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 174.927,- som forslås dekket av egenkapital. Underskuddet skyldes primært utgiftene som påløp i forbindelse med vask og maling av den brune kledningen. Her ble det inngått et forlik med utbygger. Boligselskapets disponible midler per 31.12. utgjør 1.878.817,-. Styret mener årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn, og styret mener denne er til stede.

Styret takker beboerne for godt samarbeid i året som har gått.

Løren, 23.4.2026

For styret i Villvin Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.26

Selskapsnummer: 741 Selskapsnavn: VILLVIN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Kristian Moe er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av en eier til å signere protokollen.

Gunn Karin Holt er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Henriette Ødegaard

Kari Ravnestad Helgesen

Tor Martin Nilsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Henriette Ødegaard

Kari Ravnestad Helgesen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VILLVIN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926019171

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 18. mai kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Kristian Moe er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Gunn Karin Holt velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak:

Gunn Karin Holt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges tre medlemmer til å sitte i styret.

Aleksander Hoff har flyttet og tredd ut av styret.

Tor Martin Nilsen er på valg og har sagt seg villig til å være med en periode til. Dette er bra for kontinuiteten i styret.

Det betyr at vi skal velge to styremedlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmene velges for 2 år og varamedlem velges for et år.

Innstilling

Styret håper årsmøte ser fordelen ved at Tor Martin Nilsen gjenvelges som styremedlem på grunn av hans erfaring i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Martin Nilsen (29 stemmer)

Henriette Ødegaard (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Martin Nilsen

Kari Ravnestad Helgesen

Henriette Ødegaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari Ravnestad Helgesen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kari Ravnestad Helgesen

Henriette Ødegaard

HUSORDENSREGLER

for

Villvin boligsameie

Vedtatt på konstituerende årsmøte 03.11.2020

Endret på årsmøte 29.03.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

"Ved brudd på avfallshåndteringsreglene, inkludert hensetting av søppel i fellesområder og/eller ved søppelcontainere, skal beboer få en skriftlig advarsel. Fra 2. gangs advarsel om hensetting av søppel vil sameie bestille ekstra søppelhenting, og alle kostnader blir belastet beboer(e) som har hensatt søppelet."

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10. Seksjonseiers ansvar ved hendelser som medfører utgifter for sameiet

Sameiet vil ikke dekke kostnader hvor den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for årsaken til utgiften. Eksempler på dette kan være egenandel i forbindelse med forsikringssaker ved bruk av sameiets forsikringsavtaler; ekstrautgifter til renhold av fellesområder som kan knyttes til bruksenheten; kostnader ved brannutrykning hvor beboer ikke har nullstilt varsel. Listen er ikke uttømmende. I alle slike tilfeller vil sameiet kreve utgiften betalt av ansvarlig seksjonseier.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som årsmøtet/styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Sameiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

VEDTEKTER

for

Villvin boligsameie, org. nr. 926 019 171

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Villvin boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.01.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 81 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 295 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, men eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

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

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 sammen med Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Solhatt boligsameie gnr. 124 og bnr. 296. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie gnr. 124 bnr 281, Pærehagen sameie gnr 124 bnr 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Solhatt boligsameie gnr. 124 og bnr. 296. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293. Det er i alt 42 parkeringsplasser som seksjonseiere i Villvin boligsameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med

seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget på gnr 124 bnr 293 er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-5 Bod

Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

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

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

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

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr 293 som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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 seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

VEDLEGG 1 VILLVIN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

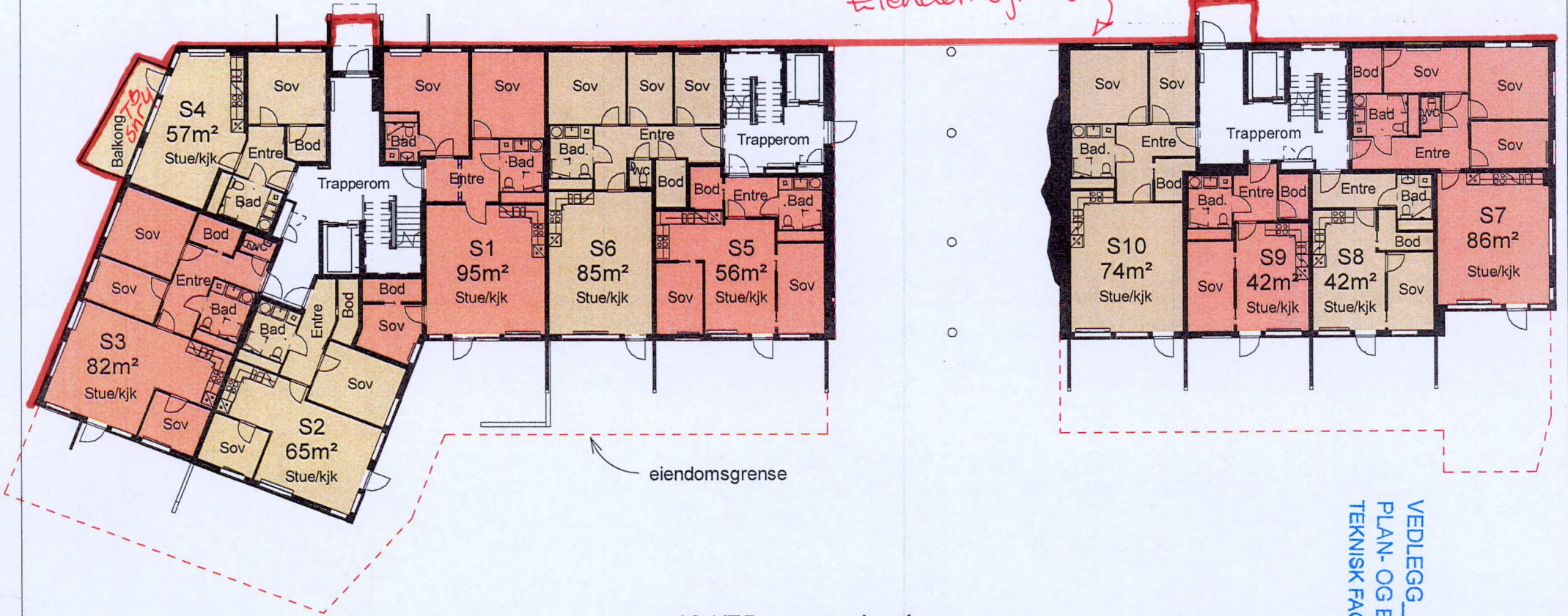
à jour pr: 07.09.2022

Leilighetsnr. OBOS	Seksjonsnr.	Leilighetsnr. (salgsnr.)	P-plass	Merknad	Boder
1001	1	8104	57		213
1002	2	8102			215
1003	3	8101			216
1004	4	8103			214
1005	5	8106			228
1006	6	8105	96-EL	EL	227
1007	7	8112	56 EL	EL	222
1008	8	8111			219
1009	9	8110			220
1010	10	8109			221
2001	11	8204	55 EL	EL	211
2002	12	8202			209
2003	13	8201			210
2004	14	8203			226
2005	15	8206			245
2006	16	8205	54 EL	EL	246
2007	17	8212	127 HC+EL	HC+EL	254
2008	18	8211			253
2009	19	8210			244
2010	20	8209	53		252
3001	21	8304	50 EL	EL	217
3002	22	8302			208
3003	23	8301	51 EL	EL	218
3004	24	8303			207
3005	25	8306			230
3006	26	8305	97-EL	EL	229+223+224
3007	27	8308	98-EL	EL	232
3008	28	8307			231
3009	29	8312	48		248
3010	30	8311			249
3011	31	8310			250
3012	32	8309	49 EL	EL	251
4001	33	8404	46 EL	EL	189
4002	34	8402			187
4003	35	8401	47 EL	EL	188
4004	36	8403			186
4005	37	8406			247

4006	38	8405	45 EL	EL	238
4007	39	8408	95-EL	EL	235
4008	40	8407			239
4009	41	8412	93		271
4010	42	8411			259
4011	43	8410			260
4012	44	8409	94		261
5001	45	8504	100-EL	EL	203
5002	46	8502			190
5003	47	8501	99-EL	EL	204
5004	48	8503			205
5005	49	8506			243
5006	50	8505	92		241
5007	51	8508	91 EL	EL	242
5008	52	8507			240
5009	53	8512	90 EL	EL	265
5010	54	8511			264
5011	55	8510			263
5012	56	8509	101-EL	EL	262
6001	57	8604	88 EL	EL	201
6002	58	8602			202
6003	59	8601	89 EL	EL	199
6004	60	8603			200
6005	61	8606			237
6006	62	8605	87 EL	EL	234
6007	63	8608	128 EL	EL	236
6008	64	8607			225
6009	65	8612	86		269
6010	66	8610	103-EL	EL	268
6011	67	8609	102-EL	EL	267
7001	68	8704	84		195
7002	69	8702			197
7003	70	8701	85		198
7004	71	8703			196
7005	72	8712	106-EL	EL	257
7006	73	8710	104-EL	EL	258
7007	74	8709	83 EL	EL	266
8001	75	8804	129-EL	EL	192
8002	76	8802			191+206A
8003	77	8801	82 EL	EL	194+206B
8004	78	8803			193
8005	79	8812	52		256
8006	80	8810	130 HC	HC	255
8007	81	8809	105-EL	EL	270

Annen eiendom
Gnr 124, bnr. 75

Eiendomsgrense



124/75 annen eiendom

gnr./bnr. 124/295
Gartnerkvartalet - Hus 8
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering
Plan 1
1:250
Dato: 30.07.19

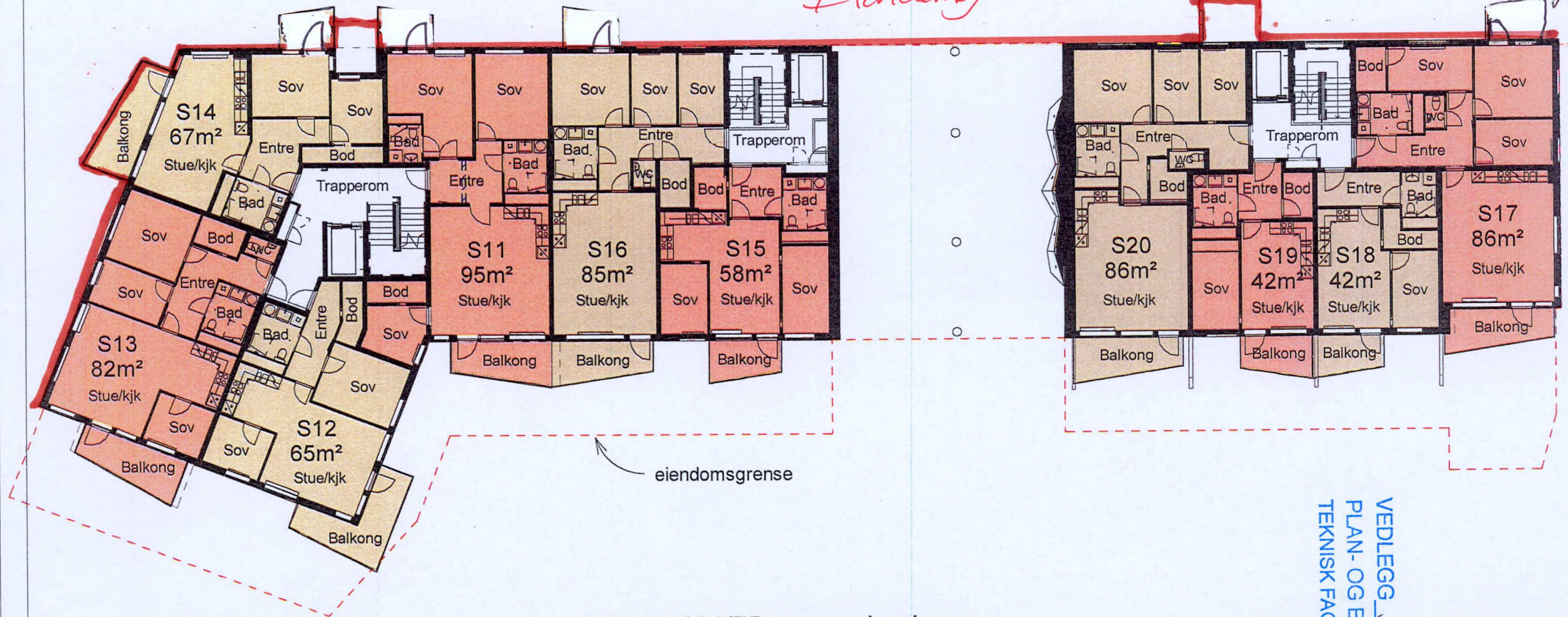
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Annen eiendom
Gnr 124, bnr. 75

Eiendomsgrænse

Balkonger



eiendomsgrænse

124/75 annen eiendom

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 2

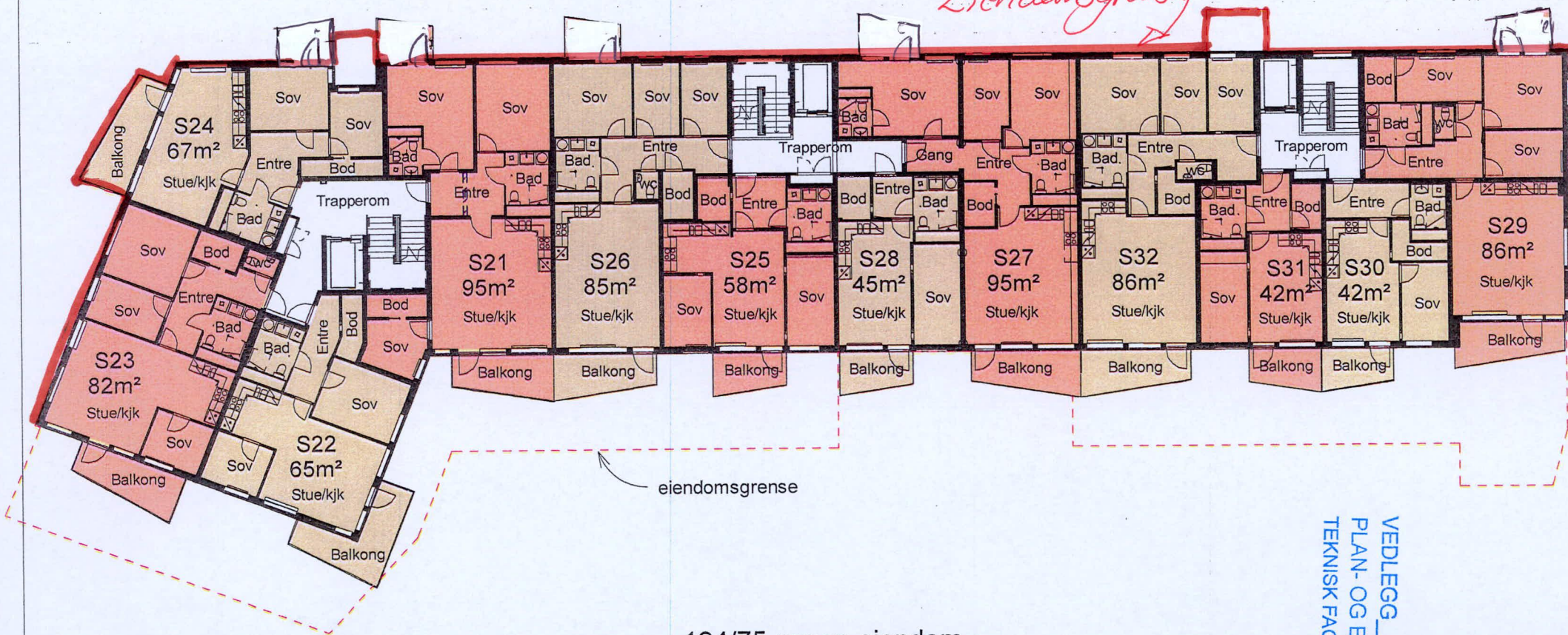
1:250

Dato: 30.07.19

VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Annen eiendom
Gnr124, bnr 75

Eiendomsgrænse



124/75 annen eiendom

VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 3

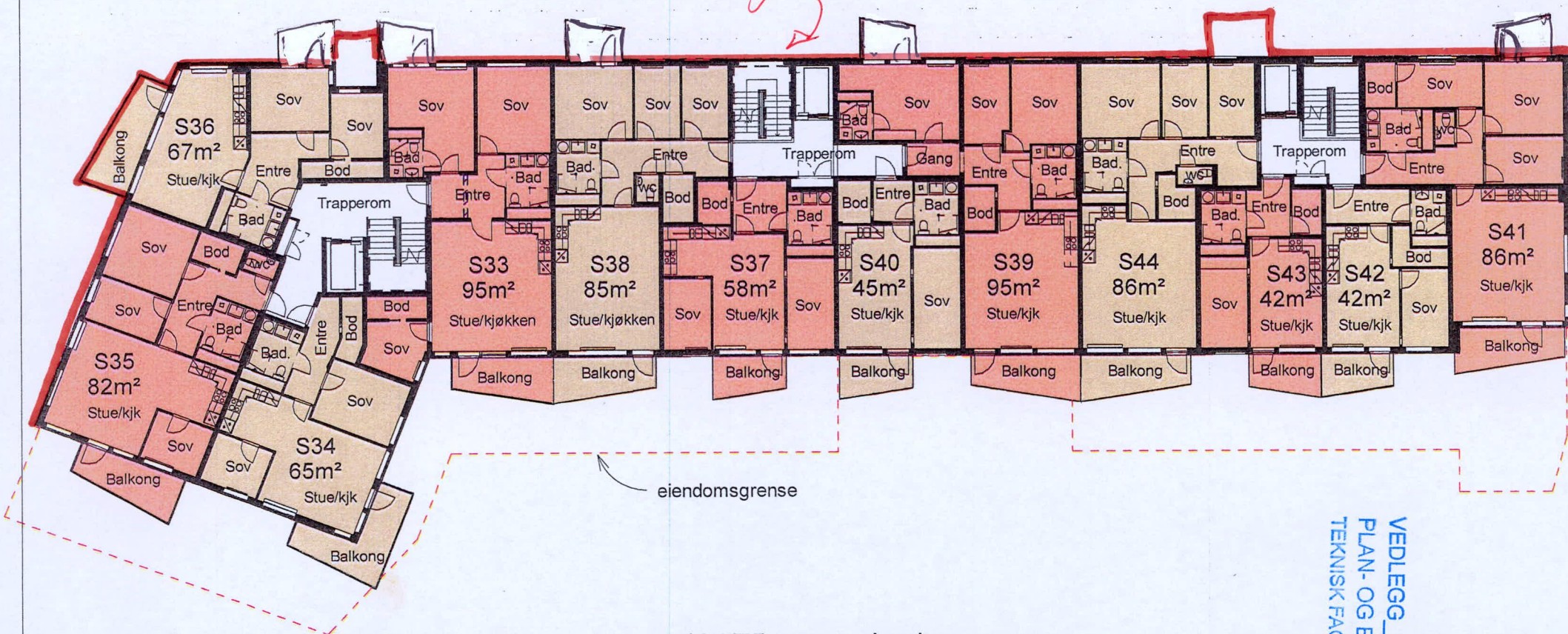
1:250

Dato: 30.07.19

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356



Annen eiendom
Gnr 124, bnr 75
Eiendomsgrænse



124/75 annen eiendom

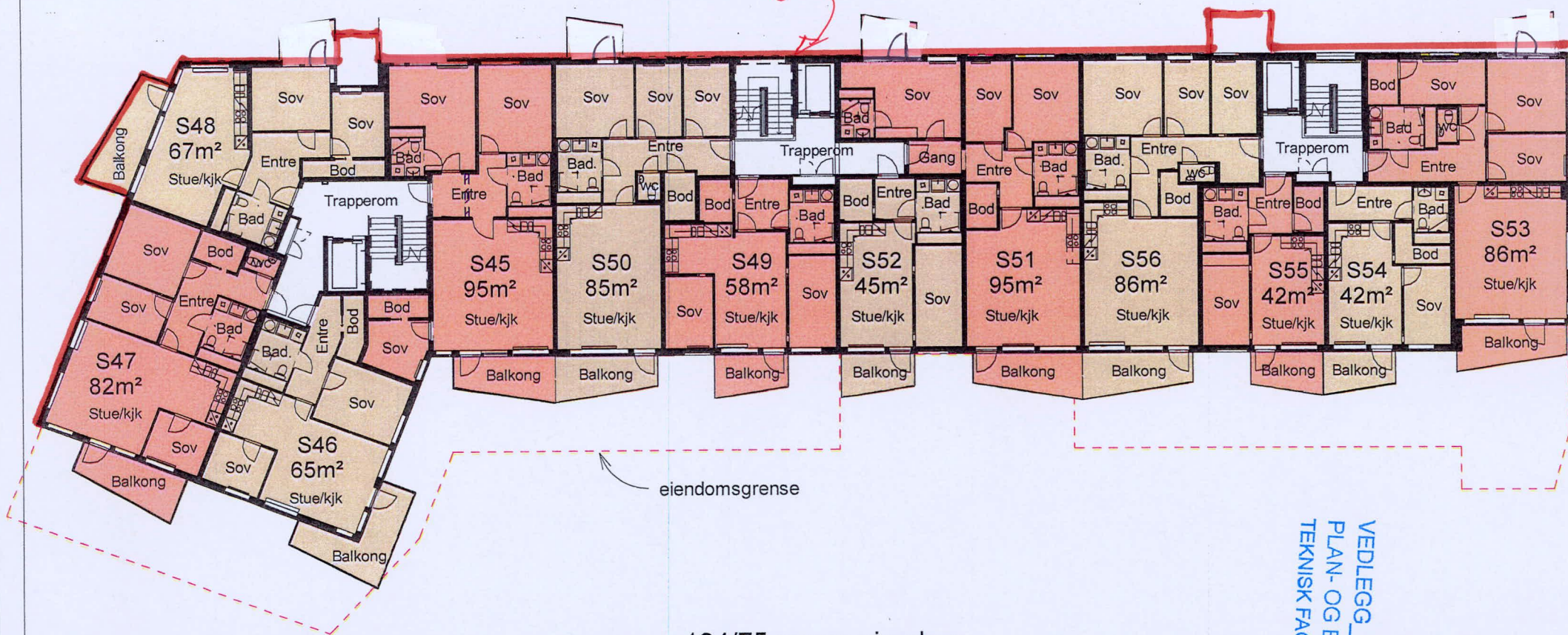
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295
Gartnerkvartalet - Hus 8
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering
Plan 4
1:250
Dato: 30.07.19



Annen eiendom
gnr 124, bnr. 75
Eiendomsgrænse



124/75 annen eiendom

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 5

1:250

Dato: 30.07.19

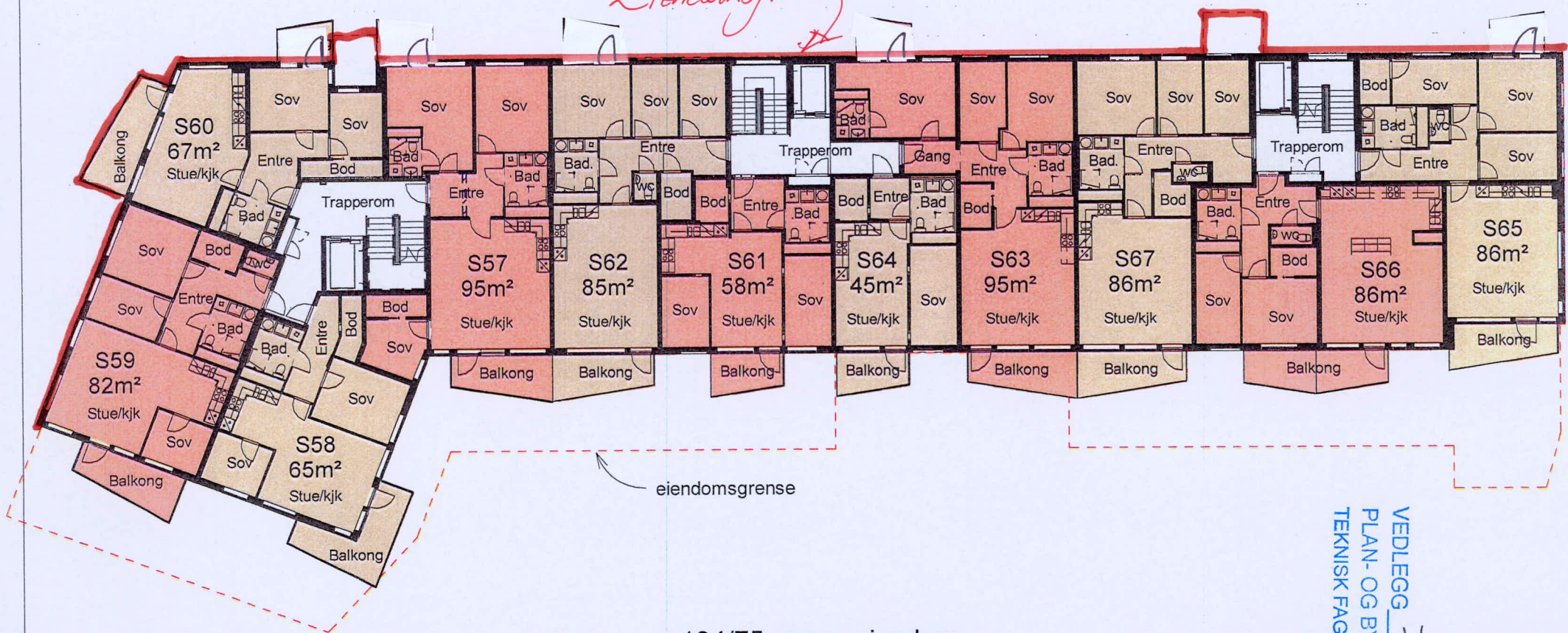
LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ARKITEKTER

Annen eiendom
Gnr. 124 bnr 75
Eiendomsgrens



124/75 annen eiendom

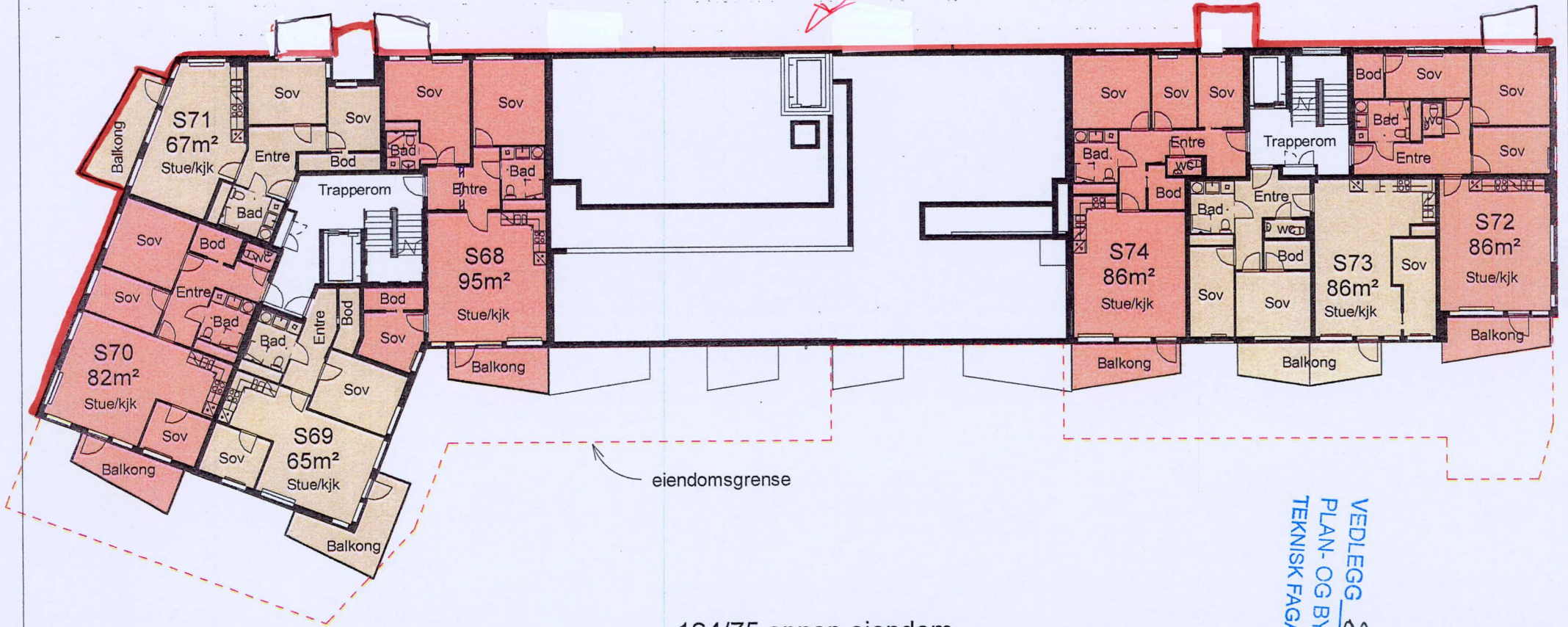
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295
Gartnerkvartalet - Hus 8
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering
Plan 6
1:250
Dato: 30.07.19



Annen eiendom
Gnr. 124, bnr. 75
Eiendomsgrænse



124/75 annen eiendom

VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295

Gartnerkvartalet - Hus 8

Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering

Plan 7

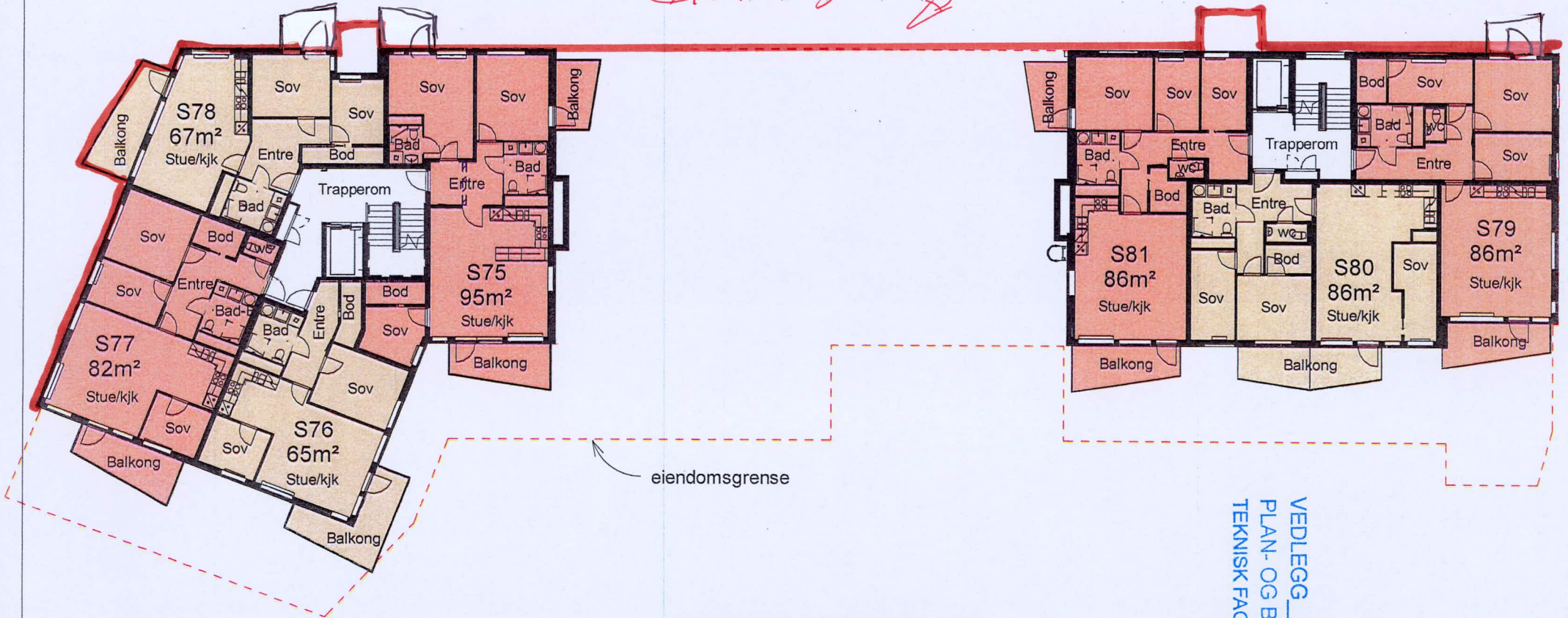
1:250

Dato: 30.07.19

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356



Annen eiendom
Gnr 124, bnr. 75
Eiendomsgrænse



eiendomsgrænse

124/75 annen eiendom

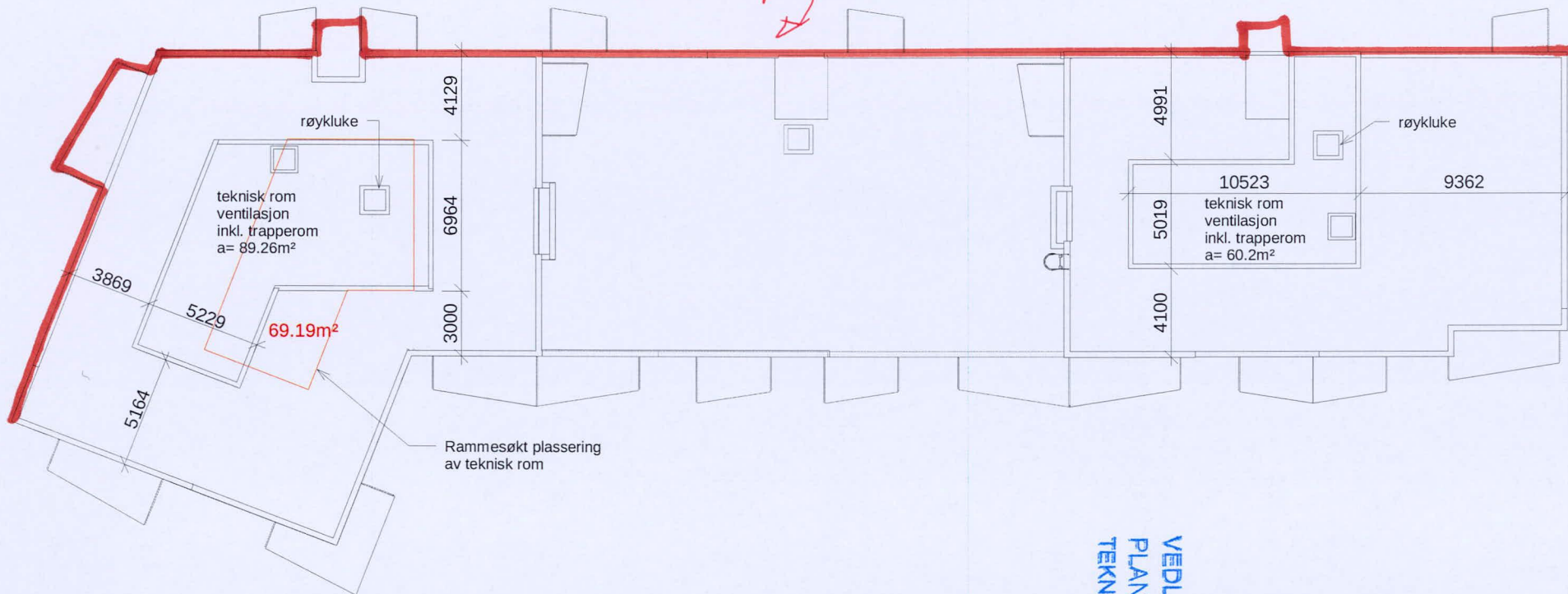
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr./bnr. 124/295
Gartnerkvartalet - Hus 8
Lørenvangen 23 A-C

Vedlegg seksjonering
Plan 8
1:250
Dato: 30.07.19



*Annen eiendom
Gnr 124, bnr 75
Eiendomsnr. 1*



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Totalt takareal hus 8 = 1031.21m²
Totalt areal teknisk + trapper = 149.46m²

ENDRINGSSØKNAD TAKOPPBYGG 26.04.19

Gartnerkvartalet - Hus 8

TAKPLAN

A3 / 1:200



LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 25.08.2021
201709395 - 81 Falah Issa
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: LØRENVANGEN 21 - 23 Eiendom: 124/75/0/0
Tiltakshaver: LØRENVANGEN UTVIKLING AS Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenvengen 21 - 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Lørenvengen 21-23. Gnr. 124/ bnr. 295, 296, 75. Hus 6-8, mottatt 01.07.2021.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709395

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	C04	11.09.2017	15/2
Snitt L-Q - Hus 6	E-19a	06.12.2017	25/15
Snitt I-K - Hus 7	E-18a	06.12.2017	25/16
Snitt B-H - Hus 8	E-17a	06.12.2017	25/22
Lengdesnitt	E-16a	02.12.2017	25/24
Situasjonsplan	D-1b	12.06.2017	33/10
Kjeller under hus 5-8	E-1a	23.01.2018	33/12
Plan 1. og 2.-8.etasje - hus 6 og 7	E4c	23.01.2018	33/13
Plan 9. og 10.etasje - - hus 6 og 7	E-5b	23.01.2018	33/14
Plan 1.etasje - hus 8	E-8b	23.01.2018	33/17
Plan 2. og 3-6.etasje - - hus 8	E-9b	23.01.2018	33/18

Plan 7 og 8.etasje - - hus 8	E-10b	23.01.2018	33/19
Takplan - Hus 6 og 7	E-21	26.04.2019	39/8
Takplan - Hus 8	E-22	26.04.2019	39/9
Snitt - Hus 6 og 7	E-2b	26.04.2019	39/10
Snitt - Hus 8	E-3b	26.04.2019	39/11
Fasade øst og nord - Hus 6 og 7	E-6d	26.04.2019	39/12
Fasade vest og sør - Hus 6 og 7	E-7c	26.04.2019	39/13
Fasader - Hus 8	E-11c	26.04.2019	39/14
Oversiktsplan nordre del	LA 111	21.05.2021	83/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler

Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling nord

S-4732

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54, Løren, som omreguleres fra industri til: -Område for bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau. -gang-/sykkelvei.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200901755](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVANGEN 19 – 21 OG LØRENVEIEN 54 Gnr. 124 bnr. 75, 76, 77, 94 og 95

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2-200901755-1 datert 20.01.2012, revidert 24.09.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bebyggelse og anlegg
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- boligbebyggelse
 - bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
 - gang-/ sykkelveg

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 m² BRA, fordelt slik:

- Felt BB1 maksimum 18 600 m²
- Felt BB2 maksimum 24 900 m² bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m² forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.

Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.

Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.

Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1. etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.

Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.

3.5 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 – 50 m²
- Minimum 30 % på 50 – 75 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalganger mot gate tillates ikke.

3.6 Utearealer

Utearealene, som ikke tillates benyttet til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng, på lokk og på eventuelle takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsareal. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15. Eksisterende trær innen området skal i størst mulig grad bevares.

3.7 Atkomst og parkering

Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.

Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4 Samferdselsanlegg

Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.

Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.

Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.

Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk M 1:200 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Vegetasjon, arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, bilparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne
- Kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy
- Håndtering av avfall

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.

§ 6 Overvannshåndtering

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

§ 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 140 leiligheter innenfor planområdet, skal det være etablert ny barnehage med minimum 4 avdelinger.

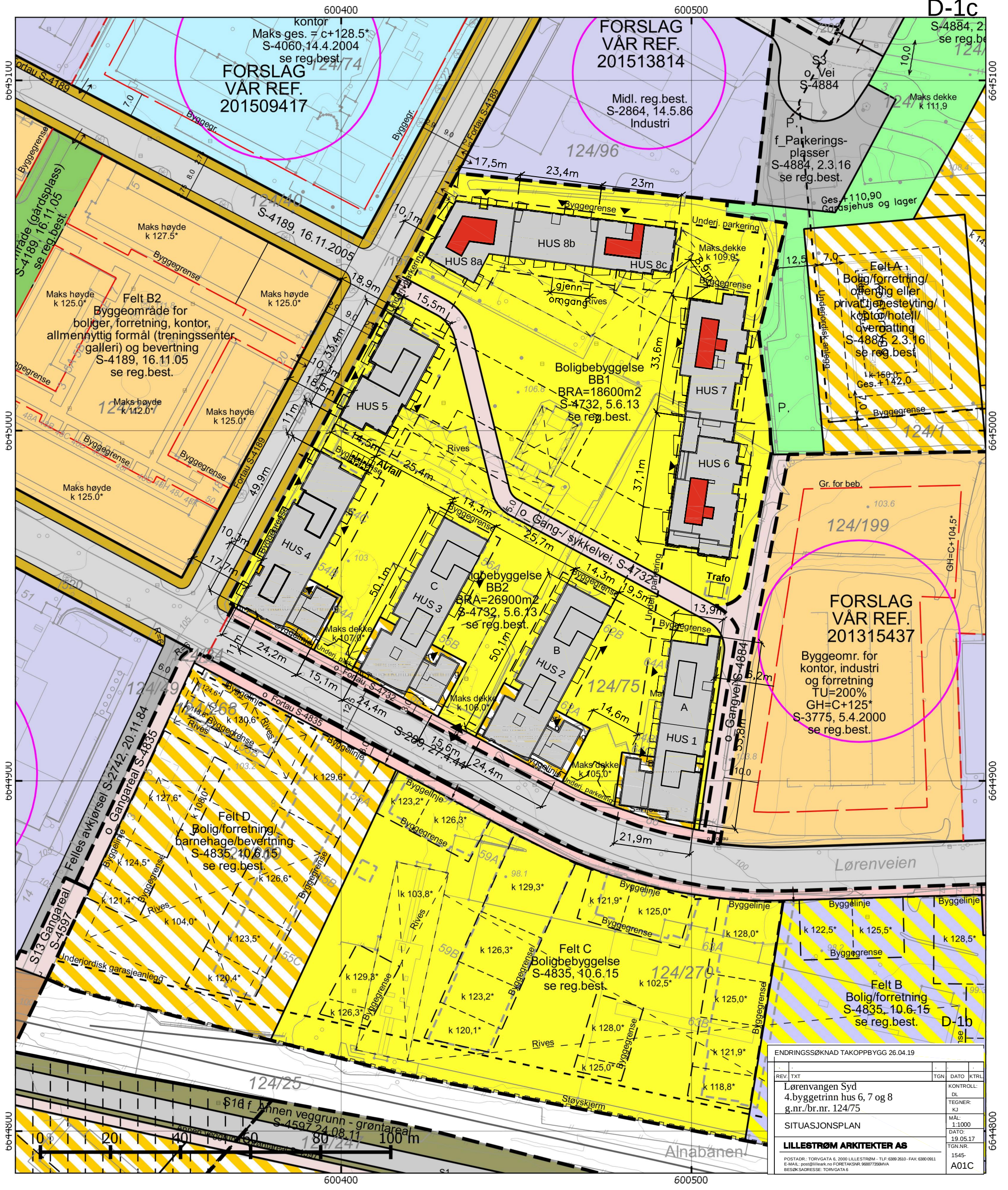
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Lørenveien, skal fortau som vist i planen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegg under planområdet, skal offentlig gang-/ sykkelveg som vist i planen være ferdig opparbeidet over det garasjeanlegget brukstillatelsen gjelder.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 179.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.



REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL
	Lørenvangen Syd 4. byggetrinn hus 6, 7 og 8 g.nr./br.nr. 124/75			KONTROLL: DL TEGNER: KJ
	SITUASJONSPLAN			MÅL: 1:1000 DATO: 19.05.17 TGN.NR. 1545-
	LILLESTRØM ARKITEKTER AS			A01C
<small>POSTADR.: TORVGATA 6, 2000 LILLESTRØM - TLF.: 6389 2610 - FAX: 6380 0911 E-MAIL: post@lillestromark.no FORRETSNR. 968877399MVA BEDR.GARDESEIE: TORVGATA 6</small>				

	Plan- og bygningssetaten	Adresse: 124/75	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
	Dato: 12.06.2017 Bruker: hkn Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Gnr/Bnr: 124/75 Kartet er sammenstilt for: Byggesak	PlottID/Best.nr: 56350
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3.	Deres ref.: 124/75 Kommentar:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	

S-4732

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54, Løren, som omreguleres fra industri til: -Område for bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau. -gang-/sykkelvei.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200901755](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVANGEN 19 – 21 OG LØRENVEIEN 54 Gnr. 124 bnr. 75, 76, 77, 94 og 95

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2-200901755-1 datert 20.01.2012, revidert 24.09.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bebyggelse og anlegg
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- boligbebyggelse
 - bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
 - gang-/ sykkelveg

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 m² BRA, fordelt slik:

- Felt BB1 maksimum 18 600 m²
- Felt BB2 maksimum 24 900 m² bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m² forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.

Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.

Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.

Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1. etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.

Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.

3.5 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 – 50 m²
- Minimum 30 % på 50 – 75 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalganger mot gate tillates ikke.

3.6 Utearealer

Utearealene, som ikke tillates benyttet til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng, på lokk og på eventuelle takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsareal. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15. Eksisterende trær innen området skal i størst mulig grad bevares.

3.7 Atkomst og parkering

Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.

Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4 Samferdselsanlegg

Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.

Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.

Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.

Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk M 1:200 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Vegetasjon, arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, bilparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne
- Kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy
- Håndtering av avfall

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.

§ 6 Overvannshåndtering

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

§ 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 140 leiligheter innenfor planområdet, skal det være etablert ny barnehage med minimum 4 avdelinger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Lørenveien, skal fortau som vist i planen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegg under planområdet, skal offentlig gang-/ sykkelveg som vist i planen være ferdig opparbeidet over det garasjeanlegget brukstillatelsen gjelder.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 179.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.



KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606060](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnyttning og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnyttning til følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:

- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse

Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebyggt areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebyggt areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater

Disponering av veibreder innenfor planområdet:

Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

§ 6 Støy- og luftforurensing

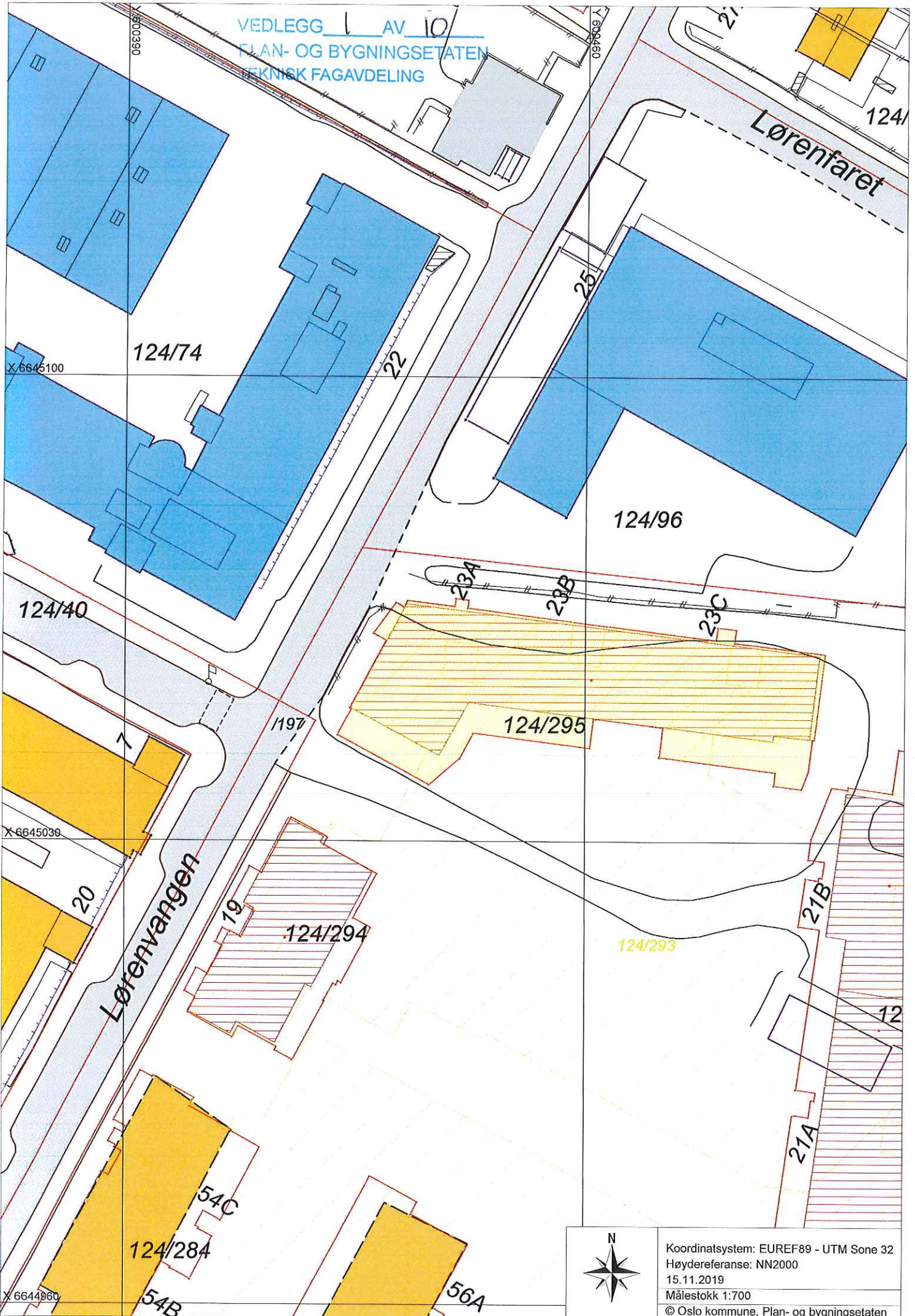
Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.

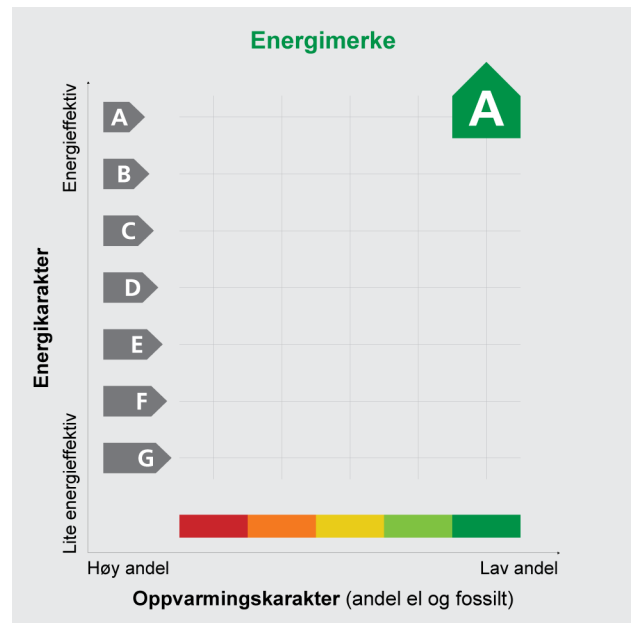
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.11.2019
Målestokk 1:700
© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 23A
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	75
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300666816
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1257704
Dato	30.04.2021



Innmeldt av Multiconsult AS v/ Wolfgang Kempel

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 65,0

Dato for lekkasjetallmåling: 16.02.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 23A

Postnr/Sted: 0585 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 30.04.2021 17:14:58

Energimerkenummer: A2021-1257704

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kempel

Gnr: 124

Bnr: 75

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300666816

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	6290063810
ByggId	6242293711
BruksenhetsId	6256371099
AdressId	6256367388
VegAdressId	285180273
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	124
Bnr.	295
Snr.	34
Fnr.	
Gateadresse	Lørenvangen 23A
Postnummer	0585
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300666816
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	29.04.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	65 m ²
Totalt BRA	65 m ²
Oppvarmet luftvolum	162 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	160,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,46 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.02.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.4.2021
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	13,8
Ventilasjonsvarme	10,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	89,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6065 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3776 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,74 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6065 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2448 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3616 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6065 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Lørenvangen 23A - Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min	0.2 km
Løren T Linje 4	7 min	0.6 km
Økern T-bane, buss	9 min	0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min	1.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min	1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	16 min	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min	0.6 km
Kuben videregående skole	16 min	
Valle Hovin videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

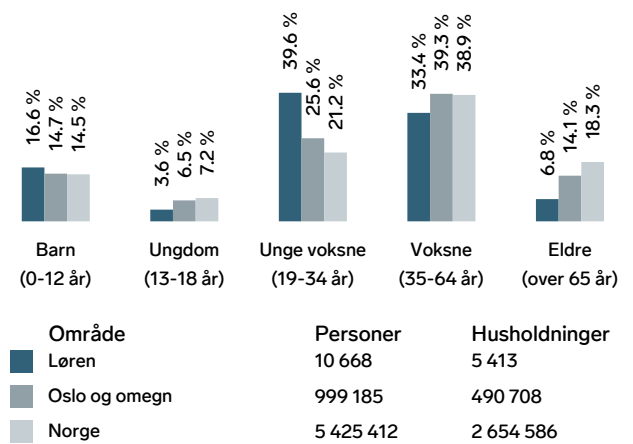
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling






Barnehager


Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	2 min	0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min	0.2 km
Gregers barnehage	3 min	


Dagligvare


Joker Løren Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Meny Løren	3 min	

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

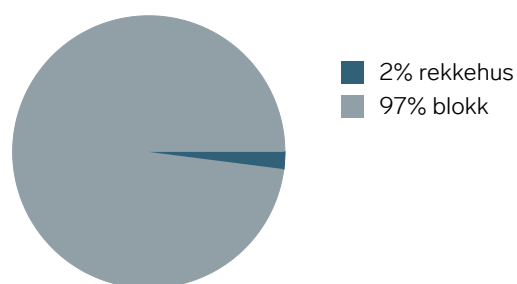
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Refstad. Roseveien ballplass. 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Løren skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  STERK treningssenter 4 min 
-  EVO Løren 6 min 

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

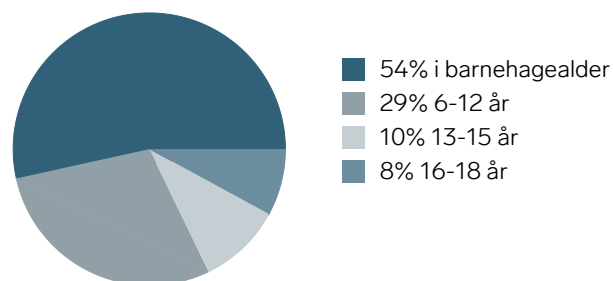
Sitat fra en lokalkjent



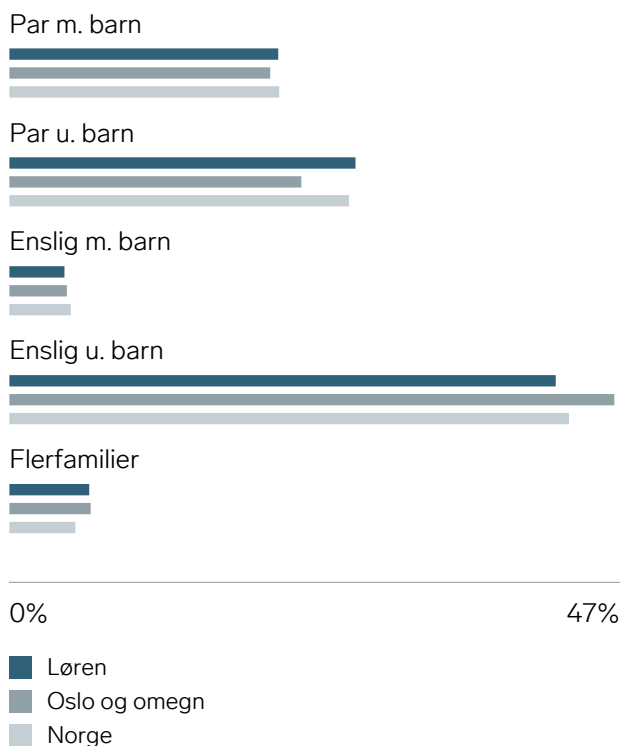
Varer/Tjenester

-  Løren Torg 3 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

