

# Lørenveien 35

Nabolaget Løren - vurdert av 421 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Løren T Linje 4	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Løren T Linje 4B	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Sinsenterrassen Linje 17	10 min 🚶 0.8 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 🚶 1.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 3.5 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Kuben videregående skole	21 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	6 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

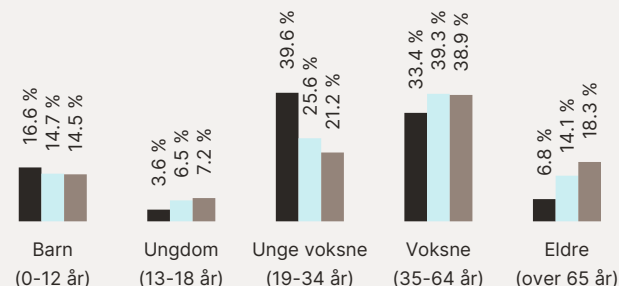


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 barn	2 min 🚶 0.1 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 27 barn	2 min 🚶 0.1 km
Kanonnen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 🚶 0.2 km


## Dagligvare


Rema 1000 Lørenveien PostNord	1 min 🚶 0.1 km
Coop Extra Lørenveien	1 min 🚶

## Primære transportmidler








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

 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

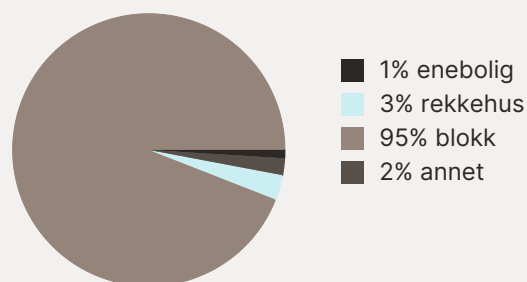
 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Sinsenparken 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Sinsen skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  EVO Løren 1 min 
-  STERK treningssenter 3 min 

## Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

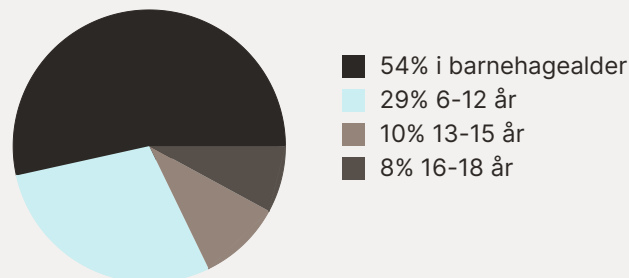
Sitat fra en lokalkjent



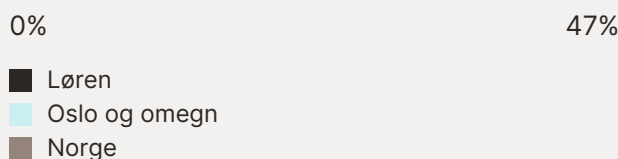
## Varer/Tjenester

-  Løren Torg 6 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

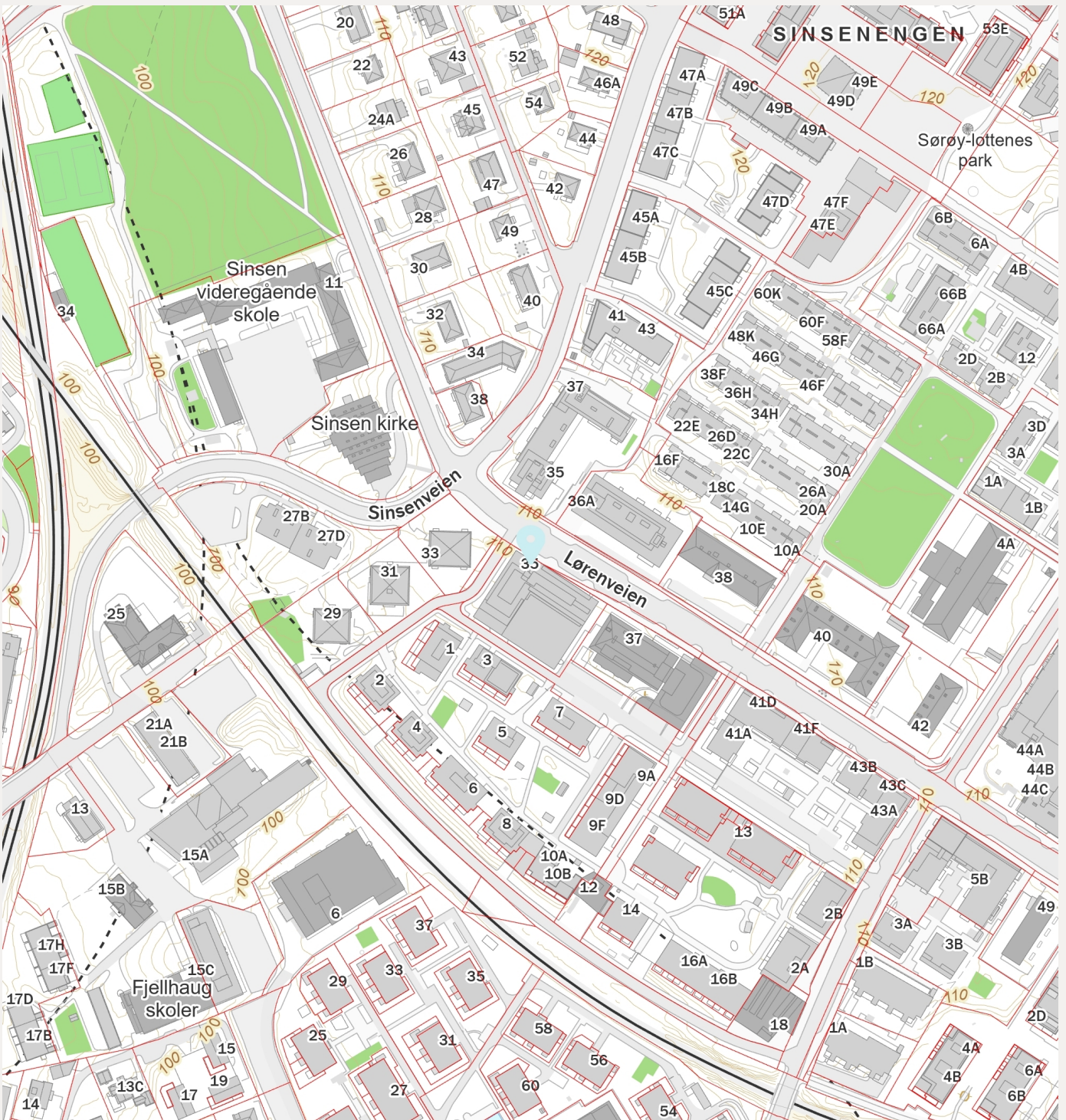
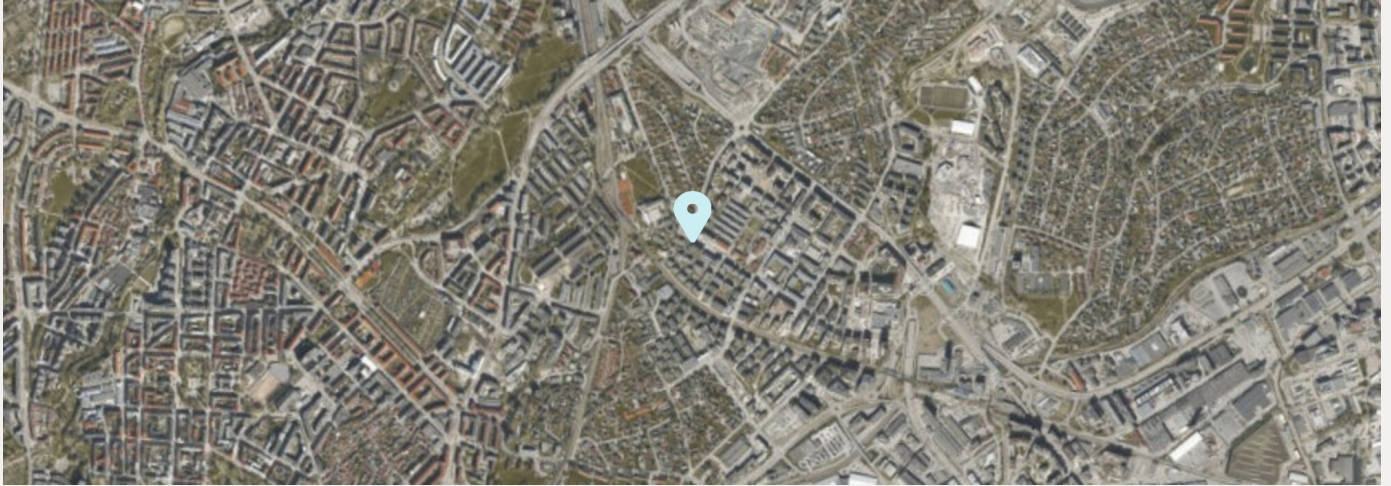


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Lørenveien 35  
0585 OSLO  
Gnr./Bnr.: 124/227  
Oslo kommune

Rapportdato: 18.05.2026  
Befaringsdato: 15.05.2026  
Referansenummer: 15082314

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (BRA-i: 55 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (BRA-i: 55 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Daniel Buchhave
-  90913150

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	15.05.2026
Referansenummer	15082314
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0127
Hjemmelshaver/selger	Sindre Borgeteien Myrvold
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Sindre Borgeteien Myrvold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	18.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lørenveien 35
Postnummer/sted	0585 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	124/227
Seksjonsnr.	35
Tomt	Eiet tomt: 2406 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2013		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst-/internveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer, busker og annen beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang med tilgang til heis, samt svalgang til leilighetens inngangsparti. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2013. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein, trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og to-lags glass. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Tilkoblet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til radiatorer i entré, stue og begge soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Boligen inneholder

6.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod/teknisk rom. Utgang fra stue til balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	55			55	11
	Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod/teknisk rom.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	55	5		60	11
<b>Total bruksareal: 60 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup>, merket nr. 35.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med el-billader, merket nr. 15.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles oppstillingsplass for sykler i garasjeanlegg.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,21 meter. Øvrige rom 2,50 meter.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura ifm utbedring av avløp til servant på bad, datert 21.05.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med nytt elektrisk anlegg i leiligheten, samt prefabrikkert baderom fra byggeår.</p> <p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p>

# Rapport

## Våtrom - Adkomst via entré/gang

Prefabrikkert badrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys med stikkontakt og veggskap på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og avtrekksventil plassert i himling.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 8 mm over en avstand på 40 cm.
- Lekkagesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkagesikkerhet er noe mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Det er målt 21 mm nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning til topp slukrist (anbefalt 25 mm). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkagesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert badromskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning med stikkontakter under overskap. Integrert komfyr og nedfelt induksjonstopp. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Frittstående kjøleskap med frysedel. oppvaskmaskin under benk. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Ventilator Ifølge selgers opplysning står spjeld til ventilator fastlåst i åpen posisjon. Det mangler deksel/filter i underkant av ventilator.

## Tekniske anlegg


Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i entré, stue og begge soverom. Fordelerskap for vannbåren varme med hovedstoppekraner plassert i bod/teknisk rom. Balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist i boligen. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende er etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes likevel at boligen har tilgjengelige stakeluker gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

## Andre rom



Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malte slette flater. Himlingsflater med malt betong. Glatte hvite innerdører. Garderobeskap i begge soverom.

Oppgraderinger: Slipt parkett samt malt vegg- og himlingsflater i 2024. Malt belistning på dørkarm i 2026.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
6.etasje
-  TG 1 6.etasje I entré/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.  
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader


Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein, trekledning og fasadeplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

---


Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og to-lags glass.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

---

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 11 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner. Gulv belagt med terrasseheller. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 120 cm. Stikkontakt på vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger  
Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befarings tidspunktet).

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

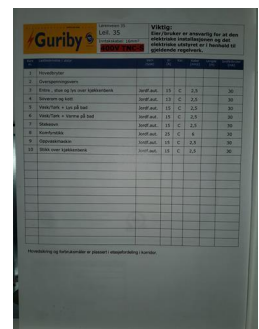
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspårlig inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårlig arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 90913150

# Egenerklæring

Lørenveien 35, 0585 OSLO

06 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lørenveien 35	Lørenveien 35	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

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.

Har bodd i leiligheten siden juli 2024. Tidligere har den vært leid ut.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82569324

## Informasjon om selger

Selger

Myrvold, Sindre Borgeteien

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Vasken lakk. Ble fikset

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vannlås og rør under vask.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ALNA RØR AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 33768628**

# Egenerklærings skjema

Name

**Sindre Borgeteien Myrvold**

Date

**2026-05-06**

Identification



**Sindre Borgeteien Myrvold**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Sindre Borgeteien Myrvold

06/05-2026  
13:57:02

BankID OIDC  
High

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260127 .

Vår ref.: 5371-1-35

Dato: 08.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenhøyden Boligsameie  
Organisasjonsnr: 912431460  
Seksjonseier: Myrvold, Sindre Borgeteien  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 35  
Adresse: Lørenveien 35, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 35  
Gnr. 124  
Bnr. 227

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82569324.
- 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.

Garasjeseksjon nr 89, det er 49 stk garasjer og disse er tinglyst på eiers boligseksjon. Kan selges internt i sameiet. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2025 Tidligere forr.fører: BORI Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via BORI. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Årsoppgave 2024: ikke mottatt, henviser til BORI og selger. Forsikring:Gjensidige polisennr 82569324 Ingen lån i selskapet Felleskostnadene øker med 5% fra 01012026

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 405,45,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	660,00	
Altibox Flex	405,00	
Felleskostnader	2 340,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få 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:	288,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	13 335,-
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 Geir Vette Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Robin Christoffer Rishaug, e-post: lorenhoyden@styrommet.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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

**Årsmøte i Lørenhøyden Boligsameie avholdes ved digital avstemming.**

**Link til avstemmingen sendes ut 26 mai. Avstemmingen avsluttes 27 mai 2025 kl.12.00.**

**Innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 21.5.25, [post@lorenhoyden.no](mailto:post@lorenhoyden.no)**

---

Til behandling foreligger:

### **1. KONSTITUERING**

Valg av møteleder, og en seksjonseier til å underskrive protokollen  
Godkjenning av saklisten stemmeberettigede og møteinnkallingen.

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Det foreslås at denne tas til etterretning

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 105 904 til konto for egenkapital.

### **4. STYREHONORAR**

Styrehonorar, forslag om kr 210 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### **5. VALG AV REVISOR**

BDO foreslås som sameiets nye revisor.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 1 styremedlem for 1 år.  
Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

**Oslo, 19.5.2025**

**Styret i Lørenhøyden Boligsameie**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag og stemmerett.

Det er kun én stemme pr seksjon.

**Seksjonseier bekrefter sin deltagelse ved å avgi stemme i den digitale avstemmingen**

## STYRETS ÅRSBERETNING 2024

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Andreas Bakkehaug	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Robin C. Rishaug	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Lars E. Fjeldstad	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Odd Svendsen	(valgt for 2 år i 2023)
	: Anne Elisabeth Kvien	(valgt for 2 år i 2023)

### SELSKAPSINFORMASJON

Lørenhøyden Boligsameie ble stiftet i 2013 og har organisasjonsnummer 912431460.

Sameiet består av 88 boligseksjoner og en garasjeeksjon, i en bygning.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor, Revisoren AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt syv møter og behandlet flere saker. Blant disse har vært innmelding av nye eiere i garasjelegget, oppdatering av epostlister på [styret.com](mailto:styret.com) og ringetablå. I tillegg har styret løpende dialog på i sin egen messenger-gruppe.

Styret har reforhandlet og oppdatert leverandøravtaler med kostnadsbesparelser, samt regulert felleskostnader i henhold til prisjusteringer og budsjett.

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) har også vært gjennomført, sammen med løpende vedlikehold, inkludert heis og fliser i inngangspartiet. I tillegg har garasjevask 2024 blitt gjennomført, og det ble inngått avtale med Rentokil skadedyrservice for å plassere fem feller rundt bygget. Fasadevask og vindusvask er gjennomført.

Styret har startet prosessen for å bytte forretningsfører fra BORI til OBOS, som trer i kraft 1. juli 2025. I tillegg vil det bli byttet revisor. Det har også vært flere gjennomganger med vaskefirmaet, og kvaliteten har blitt bedre. Avfallsbeholdere i søppelrommet er byttet ut, og bytting til LED-belysning i fellesarealene er påbegynt.

Informasjon har blitt delt gjennom informasjonsmail, styretavle og Facebook-siden. Styret er for tiden ikke involvert i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

**Valg av revisor:** Styret har foretatt en gjennomgang av aktuelle tilbydere, og har i den forbindelse hatt dialog med flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering av kompetanse, erfaring og pris, har styret besluttet å innstille **BDO AS** som ny revisor for Lørenhøyden Boligsameie.

BDO er et anerkjent revisjonsselskap med bred erfaring fra borettslag og sameier, og vurderes som en trygg og profesjonell samarbeidspartner for sameiet. Styret mener BDO vil kunne ivareta rollen på en god måte, og anbefaler derfor at årsmøtet godkjenner forslaget.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Avvik meldes fortløpende av vaktmester eller seksjonseiere som fanger opp disse. Styret håndterer avvik fortløpende.

Det er inngått faste service- og driftsavtaler på anlegg for drift.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet, systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste.

## **RENHOLD**

Firmaet Renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

## **VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING**

Sameiet har avtale med Avarn Security om vekertjeneste, samt Enter Security for kameraovervåking.

## **NØKLER**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

## **UTLEIE**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon.

## **Vedtektsfestet:**

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Altibox/Vikenfiber**

Tjenesten leveres av Altibox/Vikenfiber.

Kundeservice telefon: 21454500

<https://www.vikenfiber.no> for mer informasjon.

## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **VEDLIKEHOLDSOPPFØLGING**

Heis	Årlig
Brannalarm	Årlig
Fjernvarme	Årlig
Ventilasjonsrens	2023
Garasjevask	Årlig
Elektriskanlegg	Årlig

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 82569324

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** ta kontakt med styret. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

**Oslo, 19.5.2025, Styret i Lørenhøyden Boligsameie**

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2024

Lørenhøyden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 695 504	2 586 480	2 695 400	2 813 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 695 504</b>	<b>2 586 480</b>	<b>2 695 400</b>	<b>2 813 600</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	239 610	239 610	239 600	239 600
Konsulenttjenester	3	262 537	199 323	186 600	277 400
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	4	374 513	434 182	375 000	375 000
Forsikringer		184 132	195 020	191 000	202 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		618 264	538 443	647 500	798 500
Energi og fyring	5	171 703	208 573	285 000	285 000
Kabel-TV og telefoni		392 091	421 341	421 300	427 700
Driftskostnader	6	261 567	254 208	269 800	281 100
Kostnader til fellessameier		82 368	74 289	61 200	82 400
Andre driftskostnader	7	22 810	36 290	46 000	24 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 612 693</b>	<b>2 604 180</b>	<b>2 726 000</b>	<b>2 996 200</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>82 811</b>	<b>-17 700</b>	<b>-30 600</b>	<b>-182 600</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		23 094	21 673	500	500
<b>Sum finansposter</b>		<b>23 094</b>	<b>21 673</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 904</b>	<b>3 973</b>	<b>-30 100</b>	<b>-182 100</b>
Overført til annen egenkapital	8	105 904	3 973	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>105 904</b>	<b>3 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Lørenhøyden Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		203 547	187 787
Kundefordringer		15 358	5 920
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 229 376	1 165 281
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>

# Balanse 31.12.2024

Lørenhøyden Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	979 343	873 439
<b>Sum egenkapital</b>		<b>979 343</b>	<b>873 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		327 174	342 165
Annen kortsiktig gjeld	9	141 764	143 385
Sum kortsiktig gjeld		468 938	485 550
<b>Sum gjeld</b>		<b>468 938</b>	<b>485 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 448 281</b>	<b>1 358 988</b>

Lørenhøyden Boligsameie

Andreas Bakkehaug  
Styrets leder

Lars Emil Fjeldstad  
Styremedlem

Robin Christoffer Rishaug  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 042 488	1 944 636	2 042 500	2 154 800
Kabel TV/bredbånd	421 344	421 344	421 300	427 200
Parkeringsplasser	231 672	220 500	231 600	231 600
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 695 504</b>	<b>2 586 480</b>	<b>2 695 400</b>	<b>2 813 600</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	210 000	210 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	29 610	29 600	29 600
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>239 610</b>	<b>239 610</b>	<b>239 600</b>	<b>239 600</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.  
Styret har også fått dekket utgifter i fbm.en styremiddag, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 3 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	12 000	11 500	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	153 473	146 640	154 600	160 800
Andre forvaltningstjenester	4 200	15 450	5 000	5 000
Vakthold	92 863	25 733	15 000	99 600
<b>Sum konsulenttenester</b>	<b>262 537</b>	<b>199 323</b>	<b>186 600</b>	<b>277 400</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	67 411	1 438	80 000	80 000
Vedlikehold VVS	0	47 859	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	24 696	10 903	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	15 976	10 063	25 000	25 000
Vedlikehold heis	60 884	28 946	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer *	104 226	112 973	80 000	80 000
Vedlikehold ventilasjon	44 100	161 736	30 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	57 221	60 266	45 000	45 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>374 513</b>	<b>434 182</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>

#### \* Drift og vedlikehold garasjen

Vaktmestertjenester	17 761,05
Strøm/nettleie	22 133,78
Mobilstyr / internett/videoovervåkn.	34 595,00
Adm. garasjenote 2024	2 940,00
Garasjevask	21 597,50
Byttet armatur	5 198,50
<b>Sum drift og vedlikehold garasjen</b>	<b>104 225,83</b>

### Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	125 280	141 202	200 000	200 000
Fjernvarme	46 423	67 371	85 000	85 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>171 703</b>	<b>208 573</b>	<b>285 000</b>	<b>285 000</b>

### Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	112 428	106 083	106 700	118 000
Renholdstjenester	149 139	148 125	163 100	163 100
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>261 567</b>	<b>254 208</b>	<b>269 800</b>	<b>281 100</b>

### Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	10 538	0	5 000	5 000
Søppeltømming/container	3 763	0	0	0
Annet driftsmateriale	10	4 623	5 000	5 000
Lisenser/software	990	23 650	25 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	1 507	2 017	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	0
Øredifferanser	3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>22 810</b>	<b>36 290</b>	<b>46 000</b>	<b>24 000</b>

<b>Note 8 Fordeling bolig/garasje</b>	<b>Bolig</b>	<b>Garasje</b>	<b>Total</b>
<b>Inntekter:</b>			
Felleskostnader	2 042 488		2 042 488
Garasje		231 672	231 672
TV/bredbånd	421 344		421 344
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 463 832</b>	<b>231 672</b>	<b>2 695 504</b>
<b>Kostnader:</b>			
Felleskostn. velforening bolig	82 368		82 368
Kommunale avgifter bolig	618 264		618 264
TV/bredbånd bolig	392 091		392 091
Renhold/matteleie bolig	149 139		149 139
Vaktmester bolig	112 428		112 428
Vedlikehold bolig	270 287		270 287
Vedlikehold/drift. garasje		104 226	104 226
Styrehon og arbg.avg. bolig/garasje	203 669	35 942	239 610
Strøm/nettleie bolig/garasje	106 488	18 792	125 280
Fjernvarme bolig/garasje	39 460	6 963	46 423
Kameraovervåkning bolig/garasje	78 934	13 929	92 863
Bygningsforsikring bolig/garasje	156 512	27 620	184 132
Forretningsførsel bolig/garasje	130 452	23 021	153 473
Revisjonshonorar bolig/garasje	10 200	1 800	12 000
Andre honorarer bolig/garasje	3 570	630	4 200
Andre drifts kostnader bolig/garasje	22 024	3 887	25 910
Nto. Finansposter bolig/garasje	-19 630	-3 464	-23 094
<b>Sum drifts kostnader</b>	<b>2 356 254</b>	<b>233 346</b>	<b>2 589 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>107 578</b>	<b>-1 674</b>	<b>105 904</b>
Andel i prosent	85	15	100

**Note 8 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	873 439	869 466
Tilført til/fra EK fra årets resultat	105 904	3 973
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>
Annen egenkapital 31.12	979 343	873 439
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>

<b>Egenkapital</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>Bevegelse</b>	<b>31.12.2024</b>
Bolig	771 634	107 578	879 212
Garasje	101 805	-1 674	100 131
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>873 439</b>	<b>105 904</b>	<b>979 343</b>

**Note 9 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 472	41 333
Avregning Fjernvarme	68 266	16 661
Annen kortsiktig gjeld	17 000	44 437
Elbil invest.og avregning	46 026	40 954
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>141 764</b>	<b>143 385</b>

**\* Elbil invest. og avregning**

<b>IB</b>	<b>40 954</b>
Avregning elbil 2023	3 887
Honorar elbil regn.2024	2 940
Avregn.24	
Akto.fakt. elbil	57 600
Adm. avr. 24	11 120
Strøm elbil 24	34 581
Avregning elbil 2024	11 899
<b>Sum elbil invest og avr.</b>	<b>46 026</b>

**Note 10 Arbeidskapital**

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>873 439</b>	<b>869 466</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	105 904	3 973
B. Årets endring i arbeidskapital	105 904	3 973
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 448 281	1 358 988
- Kortsiktig gjeld	468 938	485 550
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>979 343</b>	<b>873 439</b>

# Årsregnskap.pdf

Navn

**Rishaug, Robin Christoffer**

Dato

**2025-05-16**

Navn

**Fjeldstad, Lars Emil**

Dato

**2025-05-15**

Identifikasjon

 Rishaug, Robin Christoffer

Identifikasjon

 Fjeldstad, Lars Emil

Navn

**Bakkehaug, Andreas**

Dato

**2025-05-15**

Identifikasjon

 Bakkehaug, Andreas

Til årsmøtet i  
Lørenhøyden Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Lørenhøyden Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 105.904. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen, 19. mai 2025  
Revisoren AS



Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor

# Lørenhøyden Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 26.05.2025

## Sak 1: Konstituering

### Konstituering Vedtatt med 32 stemmer

Styreleder Andreas Bakkehaug velges til møteleder. Jonas Rybråten signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og de stemmeberettigede godkjennes.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 2: Styrets årsberetning

### Styrets forslag Vedtatt med 33 stemmer

Det foreslås at denne tas til etterretning.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

## Sak 3: Årsregnskap 2024

### Årsregnskap 2024 Vedtatt med 32 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet kr.105 904 overføres til konto for egenkapital

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 4: Styrehonorar

### Styrehonorar Vedtatt med 28 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 210 000 eks. arbeidsgiveravgift

**Mot** - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 5: Valg av revisor

### Valg av revisor Vedtatt med 31 stemmer

BDO foreslås som sameiets nye revisor

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 6: Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (1 år)

Lars Fjeldstad      Valgt

Totalt antall stemmer: 27

### Varamedlemmer (2 år) (2 posisjoner)

Vibeke Easter      valgt

Frida Susan Totsås      valgt

Totalt antall stemmer: 27

# Ordinær generalforsamling 26.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Bakkehaug, Andreas

Dato

2025-05-28

Navn

Rybråten, Jonas

Dato

2025-05-28

Identifikasjon

 Bakkehaug, Andreas

Identifikasjon

 Rybråten, Jonas

## HUSORDENSREGLER

*Lørenhøyden Boligsameie 10.4.14, endret i sameiermøte 14.4.16, 5.4.17 og årsmøte 3.6.21.*

### 1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenhøyden Boligsameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.  
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### 2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til gårdshage.
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og garasjer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang, ei heller kaste ned røykstumper fra verandaer/terrasser.
- 2.3 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller legges oppå postkassene, men i papircontainerne.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

### 3 TERRASSER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av terrassene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille å på terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.

- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende, herunder brystvern og terrassegjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameierens terrasse er ikke tillatt.
- 3.7 Elektriske installasjoner på terrasser/verandaer er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- 3.8 Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit og uten blinking, da det kan være til sjenanse for andre beboere.
- 3.9 Det er ikke lov med boblebad, badekar, badestamp o.l på balkonger eller markterrasser.

#### **4 LEILIGHETER**

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

#### **5 RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.4 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.
- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0900 og 2100 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

#### **6 SKILT OG OPPSLAG**

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge bestilling og montering av disse. Vi henstiller til at beboerne ikke setter opp klistremerker på postkasser og dører.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

#### **7 ANTENNE**

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

#### **8 SØPPEL**

- 8.1 Husholdningsavfall  
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt fra containerne.
- 8.2 Papiravfall  
Papp/papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall.
- 8.3 Øvrig avfall  
Alt øvrig avfall, herunder glass, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## **9 BOD**

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## **10 DYREHOLD**

- 10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10.2 Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdshagen.

## **11 GARASJE**

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Garasjeplassen skal ikke brukes som lagringsplass. Kun tillatt å ha kjøretøy stående på parkeringsplassen.
- 11.4 Et kjøretøy per plass. Henviser til gjeldende generelle parkeringsbestemmelser.
- 11.5 Sykkelparkering er kun ment for sykler, og ikke moped/scooter/motorsykler.
- 11.6 Alle henvendelser angående installasjon av ladestasjon må gå gjennom styret og godkjennes av styret.
- 11.7 Kun de som har investert i fellesanlegget for elbil får mulighet til å installere ladestasjon grunnet begrenset kapasitet i anlegget.
- 11.8 Installasjon gjøres av autorisert installatør utpekt av styret.
- 11.9 Installasjonskostnader bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen, og faktureres direkte fra elektriker.
- 11.10 Strømforbruk forskuddsbetales til sameiet: a-konto per år. Styret kan årlig justere a-konto beløpet. Avregning av forbruket vil skje 1 gang pr. år. Om forbruk + administrasjon overstiger årlig a-konto vil man bli etterfakturert, og hvis man har betalt for mye får man tilbakebetalt det overskytende beløpet. Ved flytting/salg står man ansvarlig for å melde fra til styret om endelig avregning av forbruket.

## **12 PARKERING OG KJØRING**

- 12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## **13 TRYGGHET**

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

## **14 MELDEPLIKT**

- 14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

**15 ENDRINGER**

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

**16 SANKSJONER**

- 16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.
- 16.2 Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Securitas pga brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

# VEDTEKTER FOR LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.08.2013

Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.2013, ordinært sameiermøte 10.04.2014, 16.04.2015, og  
14.04.2016

Sist endret i årsmøte 04.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr.65

## 1

### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet har organisasjonsnummer 912 431 460

Sameiet består av i alt 88 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, totalt 89 seksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.07.2013.

Garasjeseksjonen (næring) utgjør et eget real-sameie, som driftes gjennom Sameiet i henhold til egne regler beskrevet nedenfor. Garasjeseksjonen består av 49 andeler, som er knyttet til de enkelte boligseksjoner ved realtilknytning. Andelene avhendes, og overføres sammen med den angjeldende boligseksjon. Andelene kan også avhendes eller overføres alene til en annen boligseksjon i eierseksjonssameiet som enten bare har en eller ingen andel i garasjeseksjonen fra tidligere.

Adressen til sameiet er Lørenveien 35.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 227 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

## 2

### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av den leilighet/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. pkt.20.

Samtlige boligseksjoner har enten balkong eller markterrasse. Balkonger inngår i seksjonens hoveddel. Markterrassene regnes som tilleggsdel bygning. Samtlige boligseksjoner har i tillegg bod(er) som tilleggsdel bygning.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Gjennom en bytteordning, vil sameiet sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicaplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

### 3

#### Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjonseiers bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Garasjeseksjonens/realsameiets andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet belastes de boligseksjonene som eier andel i realsameiet med ett eget "leieelement" ved betaling av felleskostnader. Realsameiets andel av kostnader som belastes vil fremkomme i regnskapet som ett avdelingsregnskap/note, og vil være begrenset til de drifts- og vedlikeholdskostnader som direkte kan henføres til seksjonen. Videre legges det til grunn at kostnader knyttet til naturlig tilliggende andel av fellesareal, og øvrige kostnader som naturlig blir å fordele på hele sameiet, herunder revisjon, forretningsførsel, byggforsikring og annet, belastes realsameiets avdelingsregnskap med 15 % av totalen.

Kostnader som kun omhandler garasjeseksjonen skal i størst mulig grad faktureres separat slik at kostnaden korrekt belastes denne "avdelingen" i regnskapet.

I forbindelse med årsregnskapet vil avdelingsregnskapet til garasjeseksjonen fremkomme i egen note og eventuelt underskudd vil bli inndekket ved tilleggsfaktura til andelseierne i Garasjeseksjonen. Eventuelt overskudd settes inn på egen vedlikeholdskonto, øremerket fremtidig vedlikehold i garasjeseksjonen.

Mellom boligseksjonene fordeles felleskostnadene i samsvar med sameiebrøken for bolig, dog slik at kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester (ip-teknologi) fordeles likt på hver seksjonseier.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### 4

#### Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (herunder eventuelt tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. De enkelte seksjonseiere er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter pkt.4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også reparasjoner, utskiftinger ol. av slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

#### 5

#### Registrering av seksjonseiere

Erverv av seksjon og/eller andel i Garasjesameiet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseiere som vil leie ut må melde i fra om hvem som leier til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. pkt.2. Videre skal utleier sørge for at pkt. 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Utleie av kun P-plass skal meldes til sameiet. Det er kun tillatt med utleie av kun P-plass til seksjonseiere/beboere i sameiet.

#### 6

#### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to eller tre styremedlemmer, og to eller tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

**7****Styrets kompetanse**

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

**8****Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

**9****Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av delegert til Løren Velforenings årsmøte.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**10****Møteledelse og Flertallskrav**

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

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

I sameiemøtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Garasjeseksjonen kan ikke avgi stemme i årsmøtet, med unntak av saker som direkte berører Garasjeseksjonen. Garasjeseksjonen representeres i årsmøtet ved den representant som andelseierne til garasjeseksjonen velger. For saker som kun gjelder garasjeseksjonen, stemmes det med en stemme pr. plass.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **11** **Om årsmøtet**

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

## 12

### Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## 13

### Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

## 14

### Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38.

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

## 15

### Fravikelse

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

## 16

### Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

## 17

**Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

## 18

**Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 19

**Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Sameiemøtet kan beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

Videre kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

## 20

**Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder felles uteareal.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Eierseksjonssameiet har godkjent installering og kameraovervåking på sameiets fellesområder, også i garasjen.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldene lover, forskrifter og retningslinjer.

## 21

**Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr.65



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg  
Postboks 544 Økern  
0512 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201106330-48 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Dato: 30.01.2015  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: LØRENVEIEN 35 Eiendom: 124/119/0/0  
Tiltakshaver: Selvaag Bolig AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO  
Søker: AS Selvaagbygg Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### FERDIGATTEST - LØRENVEIEN 35

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106330			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan garasje	A001	05.04.2011	1/16
Plan 1	A002	05.04.2011	1/17
Plan 2-5	A003	05.04.2011	1/18
Plan 6	A004	05.04.2011	1/19
Plan 7	A005	05.04.2011	1/20
Situasjonsplan bygg	303A Situasjonsplan	30.06.2011	8/5
Situasjonsplan garasje	303A Situasjonsplan	30.06.2011	8/6
Snitt v/akse E+1000	2460A009A	08.08.2011	8/8
Snitt v/akse 4+1000	2460A006A	08.08.2011	8/9
Fasade nordøst og sydvest	2460 A 007	22.03.2013	32/3
Fasade nordvest og sydøst	2460 A 008	22.03.2013	32/4
Utomhusplan	2460 U 300	22.03.2013	32/5

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

#### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

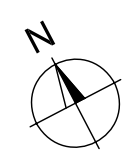
***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:***

***Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler***

***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:

Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, selvaagbolig@selvaag.no

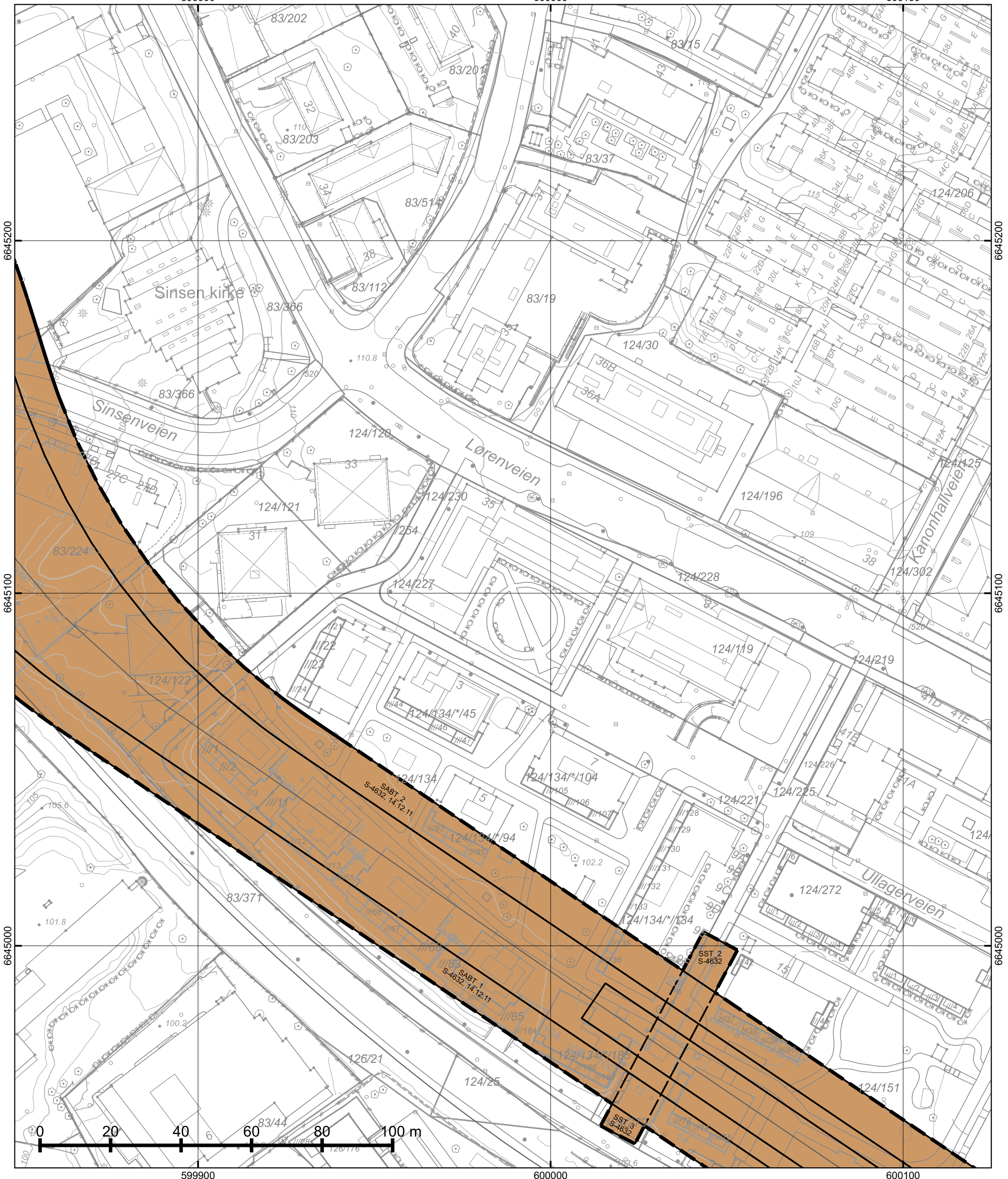


REV.	DATO	REV. OMFATTER	TEGNET	KONTR.
<b>SELVAAG</b>				
PROSJEKT <b>LØREN 7</b>				
FELT <b>A</b>	GARDS NR. <b>124</b>	BRUKS NR. <b>119</b>		
TEGNING OMFATTER <b>Plan 6.ETG.</b>				
HUS		HUSTYPE <b>START</b>		
MÅL <b>A3=1:200</b>	DATO <b>05.04.11</b>	TEGNET AV <b>TW</b>	KONTROLL <b>SSv</b>	
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.				
Tegn.nr.: <b>2460</b>		<b>A 004</b>		

599900

600000

600100




599900

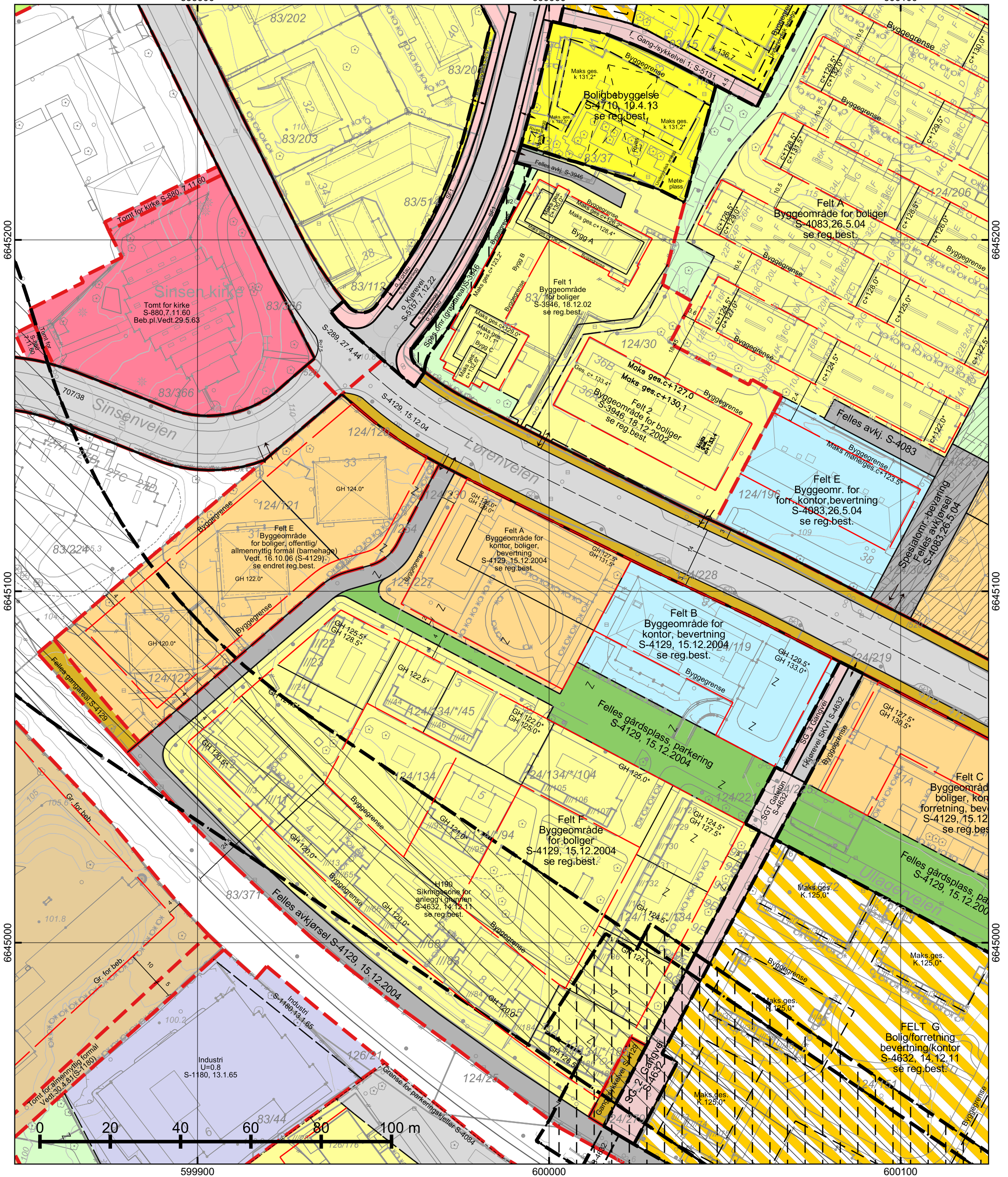
600000

600100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157540/ 86532376</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Lørenveien 35</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 124/227</p>			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157540/ 86532376  
 Adresse: Lørenveien 35  
 Gnr/Bnr: 124/227

Deres ref.:  
 Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



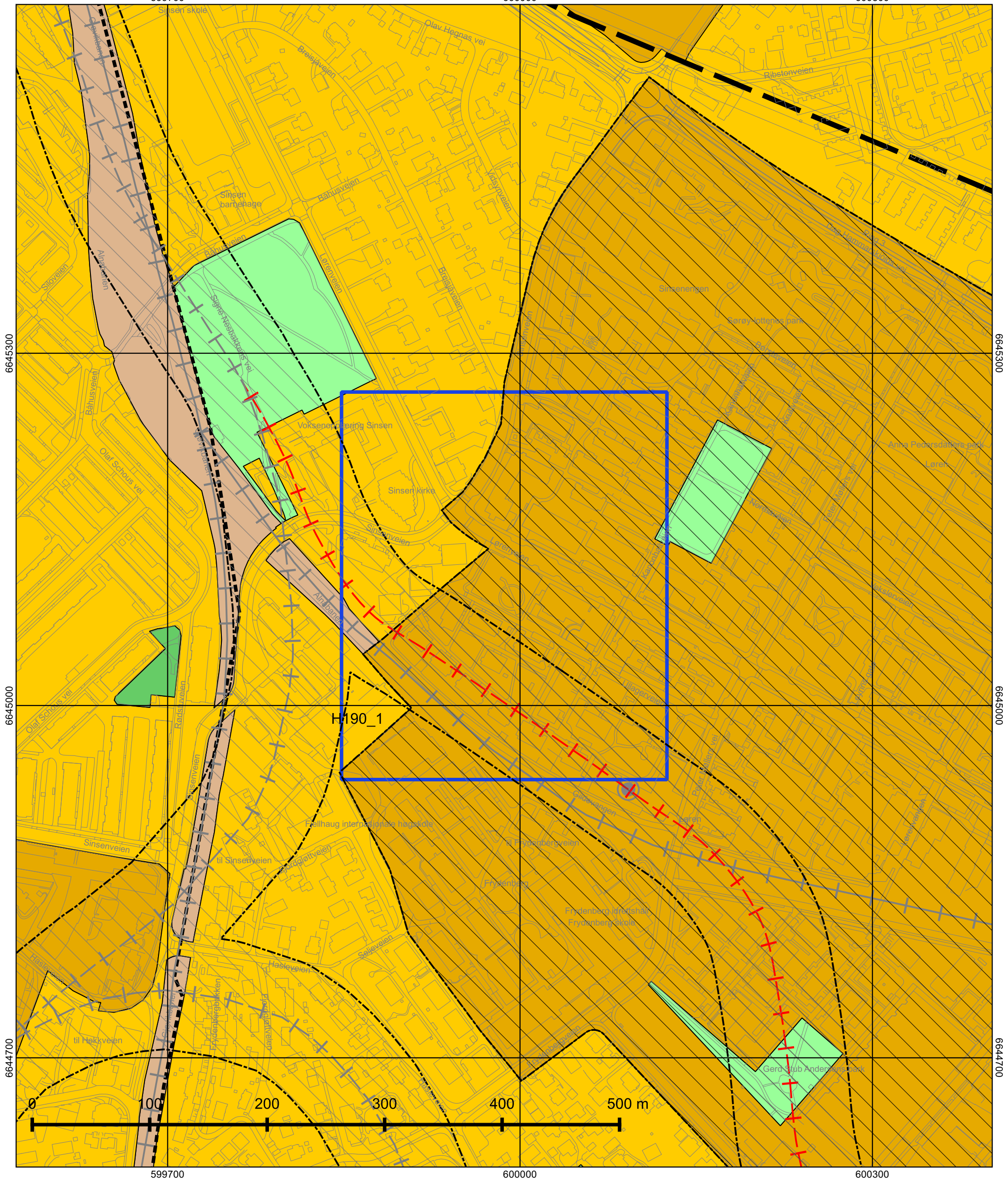
# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	74 - Felles gårds plass		913 - Formålgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		930 - Reguleringslinje
	121 - Forretning og kontor		964 - Regulert u-gradgrens
	140 - Bolig/forr./kontor		Formålgrens
	149 - Offentlig/allmennyttig		Foreløpig plan
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Plangrens (ny lov)
	171 - Privat skole		RpRegulertHøyde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Grens for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrens
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Beregnet senterlinje veg
	613 - Parkbelte i industristrøk		Byggegrens
	1110 - Boligbebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bru
	2011 - Kjøreveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrens
	2014 - Gatetun		Inn-/utkjøring
	2015 - Gang-/sykkelveg		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		

599700

600000

600300



599700

600000

600300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157540/86532376

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
LØRENVEIEN 35

Dato: 08.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532376  
9191156

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 227

---

Vi viser til bestilling av 20260507 for LØRENVEIEN 35.

## **GNR. 124 BNR. 227**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.05.2012.

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

**2406.4 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).