

Lørenveien 69A



Velkommen til

Lørenveien 69A



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Løren

Lys, moderne og romslig 3-roms hjørneleilighet med to store rom, innglasset balkong, takterrasse, heis og god standard

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 859,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	11

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Kenny Nguyen
Telefon	457 69 831
E-post	kenny@nordvikbolig.no

Megler	Sebastian Qvigstad
Telefon	988 59 121
E-post	s.qvigstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velholdt og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2020 med attraktiv beliggenhet på Løren. Leiligheten ligger i 11. etasje og har en effektiv planløsning med to soverom, åpen stue/kjøkkenløsning, bad, entré og bod. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 7 m² med gode solforhold. Leiligheten disponerer egen takterrasse i samme etasje. Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad, fjernvarme, balansert ventilasjon og integrerte hvitevarer på kjøkken. Det er god lagringsplass med bod i kjeller. Tilstandsrapporten viser TG1 på de fleste punkter. Heis i bygget og god standard på tekniske installasjoner. Perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med lavt vedlikeholdsbehov.

- Velkommen til visning.

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

Beskrivelse

Lørenveien 69A
11. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

11. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 12 kvm.



Forklaring av bilde/rommet














SMEG


SIEMENS


AEG
AEG

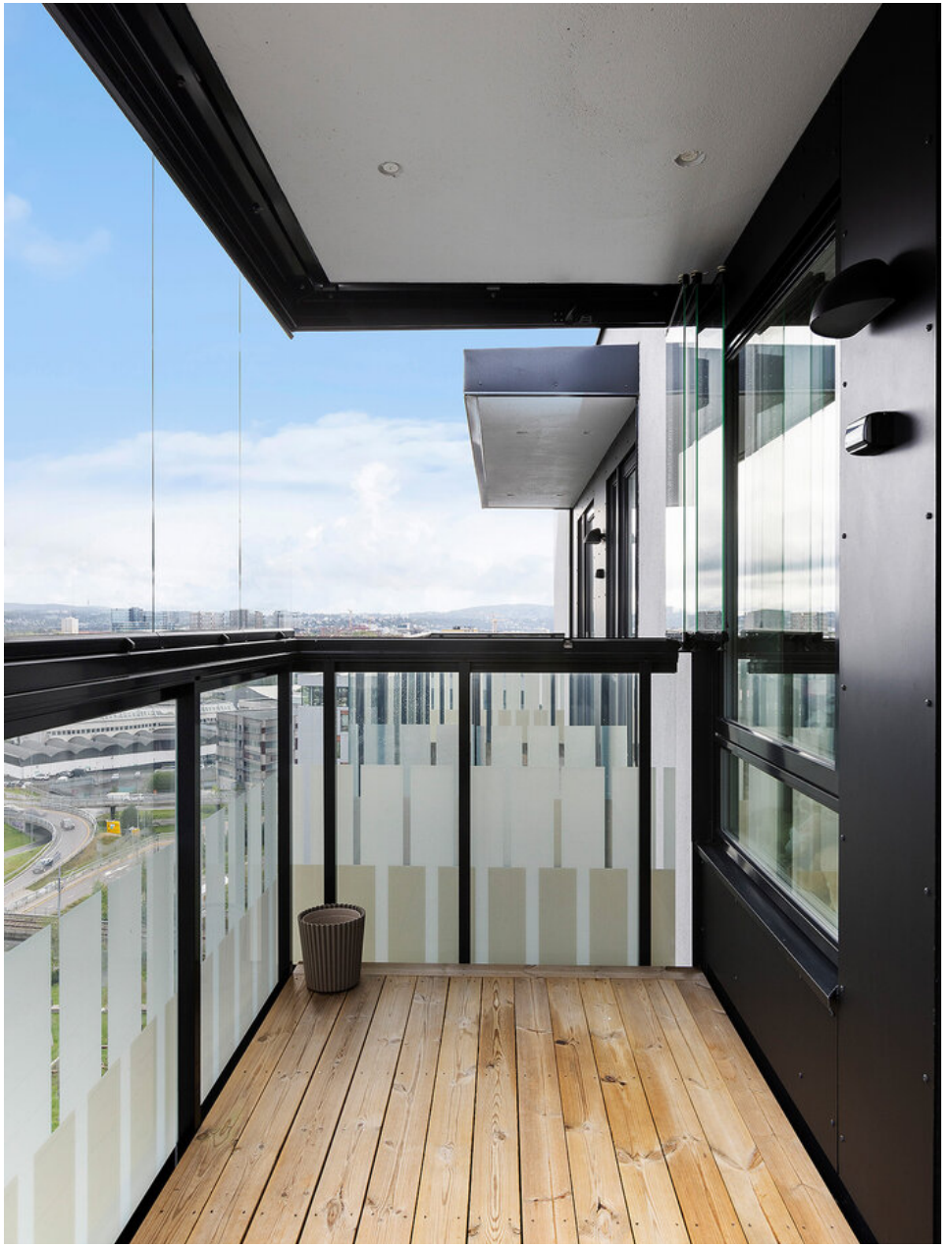














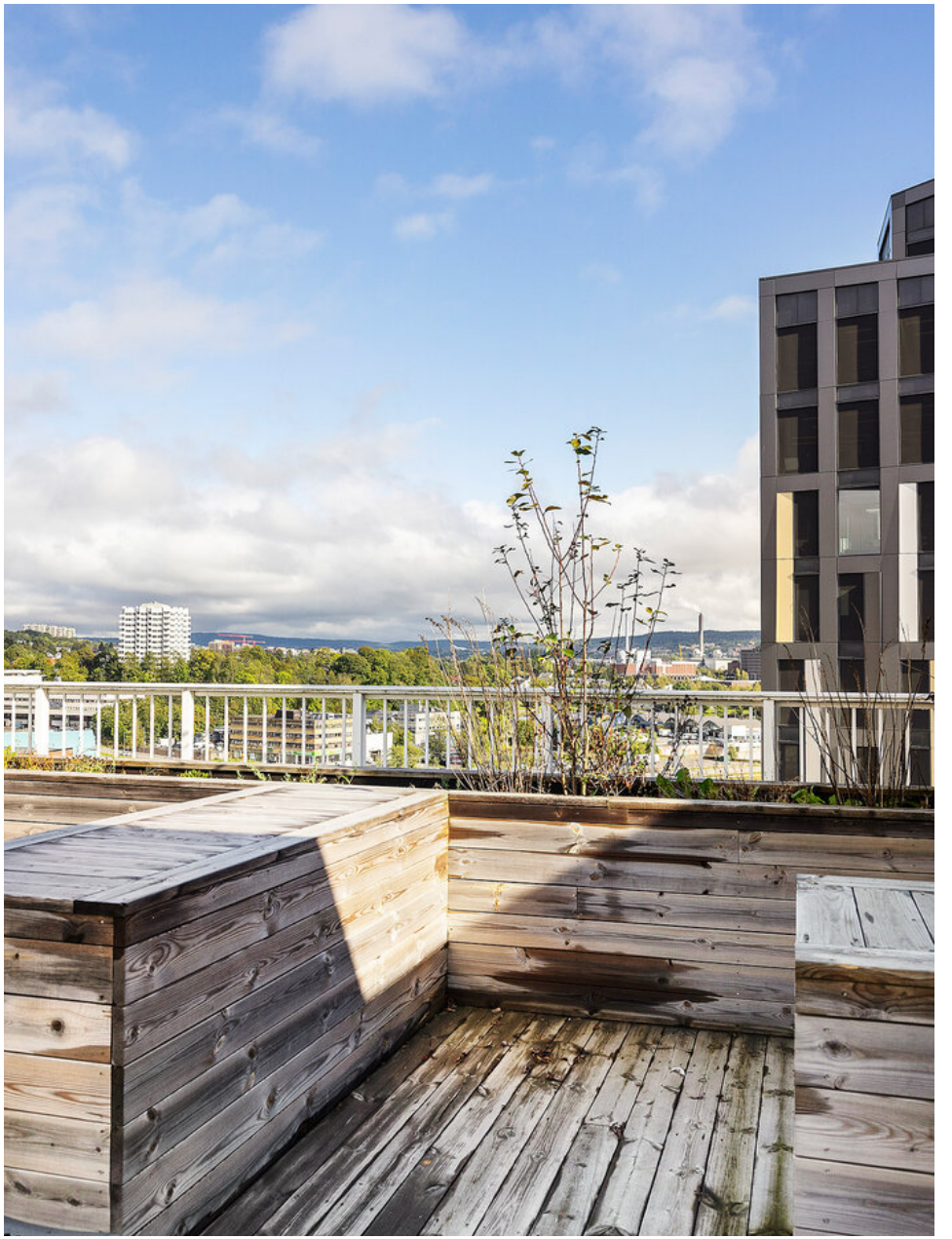













LØREN TORG
norli
ZAGA Hårstudio
MENY
APOTEK1
nille
alliance






BAKER HANSEN
BAKER HANSEN








ATEA

Informasjon

Lørenveien 69A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0190/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 69A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 292, snr 146 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Zishan Khaliq
Huma Zile Karamat

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
11

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:
Lørenveien 69A
11. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

11. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold

11. Etasje:
Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2. Innglasset balkong.
Kjeller: Bod.

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

Standard

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år.
Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Parkering

Det tilhører ikke parkeringsplass til leiligheten.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

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

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre.
Utvendig fasade er kledd med tegl, fasadeplater og malte flater. Etasjeskillere og skillevegger i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.
Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme

separat akonto radiatorfyring og varmtvann

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 859,- pr. mnd.

Inkluderer: Digital-TV, kommunale avgifter, strøm fellesareal, drift og vedlikehold, diverse honorarer.

Det kan forekomme økninger i felleskostnader etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 577 038,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 308 152,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Digital-TV og bredbåndstilknytning inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lørenporten 2 Sameie, orgnr. 925872423

Om sameiet

Lørenporten 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925872423, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Lørenveien 65 - 71.

Sameiet består av 167 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og 2 boder. LP2 er andre del av prosjektet Lørenporten solgt av Selvaag Bolig. LP2 består av tre blokker med alt fra 4 etasjer til 11 etasjer. Prosjektet ble ferdigstilt i desember 2020.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til

kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/lorenporten-2/om
Sameiet og nabosameiet har en facebookgruppe: LP1 og LP2 – garasjesameiet. Her kan man melde forespørsler om p-plass for korte perioder, slik at vår ordinære Facebookgruppe brukes til øvrige ting.

Praktisk informasjon | Greit å vite!
- I 2023 ble det etter årsmøtet installert tyveri alarm i bodarealer.
- I 2023 har det vært mye stans og driftsstopp i spesielt oppgang 69A. Styret har hatt en reklamasjonssak gående med heisselskapet Schindler, og så langt i 2024 så virker det som de kanskje har funnet en løsning som så langt har fungert mye bedre.

Informasjon fra styret:
Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid. Det er heller ingen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid. Sameiet har god økonomi, og ser ikke for seg at det blir større investeringer som krever betydelig økt felleskostnader.
Praktisk opplysninger styret ønsker å informere om: Vi har hatt litt utfordringer med veiarbeid, heisutfordringer (men det er ikke såpass at det er til problemer). Det er gjesteparkering dessverre. Men styret opplever at beboere er ganske snille igjennom facebook å låne ut parkering.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Overdragelsen krever ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste er overskudd på 601.009,-
Innkalling samt protokoll fra årsmøte 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter,

husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7575311

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet ved felles annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget god plassering midt i hjertet av Løren - En bydel i vekst som kombinerer rolig atmosfære med nærhet til alt det urbane livet Oslo har å by på. Her bor du i gangavstand til både kollektivtransport, butikker, kaféer og grøntområder - perfekt for deg som ønsker en balansert livsstil i byen. Løren har utviklet seg til å bli en av hovedstadens mest dynamiske bydeler, med moderne infrastruktur og et mangfold av tilbud.

Et rikt utvalg av butikker og spisesteder rett i nærheten:

Løren Torg ligger bare noen få minutter unna til fots, med blant annet Meny, Apotek 1, Norli, renseri, bakeri og frisør. Langs handlegaten finner du et bredt utvalg spisesteder - fra Baker Hansen og Kaffebrenneriet til Peppes Pizza, Domino's, Sanjay's Indisk og Umai Sushi. I tillegg finner du blomsterbutikk, legesenter, dyreklinikk og kiropraktor i nærområdet.

På Vinslottet, et populært samlingspunkt, finner du spisesteder som Samson Bakeri, Pipa kafé og vinbar, Sugar & Spice og Hasle Linie Gastropub, samt butikker og tjenester som apotek, helsesenter og interiørbutikken Houz. Vinmonopolet ligger på Hasle Torg, som også utvider servicetilbudet ytterligere.

Grønne parker og gode treningsmuligheter:
Per Gynt-parken, rett i nærheten, er en flott møteplass for både store og små. Parken byr på kunst og skulpturer, Norges største klatrenett, ballbane, lekeapparater, amfi og benker – alt tilrettelagt med universell utforming.

Området har også flotte gang- og sykkelstier, samt kort vei til marka. Med bil er du på ca. 5 minutter i Lillomarka, som byr på lysløyper, badevann, stier, skibakker og flotte turområder året rundt.

Idrettstilbudet i området er omfattende, med Hasle-Løren IL som tilbyr alt fra fotball, håndball og ishockey til ski, sykkel, innebandy og kampsport. For innendørs trening finnes både STERK treningssenter på Løren og SATS på Hasle Torg.

En bydel i spennende utvikling:
Løren og Økern er i rivende utvikling og vil i årene som kommer forvandles til en levende, mangfoldig og moderne bydel. Det planlegges nytt kjøpesenter, kontorbygg, kulturarenaer, kino – og kanskje et nytt badeland. Økern skal bli et nytt knutepunkt i Oslo, preget av spennende arkitektur, åpne torg, grønne

møteplasser og god tilrettelegging for sykkel og kollektivtransport. Som en del av Hovinbyen er dette et satsningsområde for fremtidens byliv.

Skoler og barnehager

Skoler og barnehager i nærheten:

Skole:
- Løren skole 1.-7. klasse
- Teglverket skole 1.-10. klasse
- Sinsen Skole 1. - 7. klasse

Barnehage:
- Brødfabrikken FUS barnehage
- Gregers Barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.05.2021.

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

Det foreligger byggetegninger fra Oslo kommune datert 14.03.2017. Byggetegninger samsvar med dagens bruk av boligen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ytterligere plan for Løren: Det skal etableres benker, sittegrupper og trapp-tribune, aktivitets- og idrettsapparater,
belysning, aktivitetssoner og andre byromselementer i aktivitetsparken. Utformingen av
byromselementene skal følge prinsipper for utforming gitt i prinsipplan med handlingsprogram for den grønne ringen og påfølgende planer for disse. Det skal innhentes
uttalelse fra Bymiljøetaten om utforming av byromselementene opp mot prinsipplan med
handlingsprogram for den grønne ringen.

Vedlagt reguleringsplan.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i

kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Ikke aktuelt for denne boligen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/292/146:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:82

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelser om varighet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig bruksrett til areal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:82

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:140

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:189
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:190
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:191
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:192
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:193
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:194
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:195
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:196
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:197
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:198

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:249
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:250
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:251
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:252
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:253
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:256

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:257
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:258
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:259
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:260
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:261
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:262
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:263
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:264
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:265
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:266
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:267
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:268
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:269
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:270
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:271
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:272
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:273
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:274
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:275
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:276
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:277
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:278
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:279
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:280
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:281
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:282
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:283
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:284
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:286
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:287
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:288
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:289
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:290
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:291
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:292
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:293
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:294
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:295
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:296
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:297
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:298
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:299
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:300
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:301
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:302
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:303
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:304
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:305
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:306
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:307
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:308
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:309
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:310
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:312
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:313
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:314

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:316
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:317
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:318
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:319
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:320
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:321
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:322
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rett til bruk av teknisk rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2025 - Dokumentnr: 1068125 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 146
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/11514

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rett til bruk av sykkelparkering

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rett til bruk av teknisk rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Gjelder utrykningskjøretøy

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Bestemmelse om overhengende bygningsdeler

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning og anlegg
Med flere bestemmelser

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Bestemmelse om støyskjerm
Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
2 visninger kr. 7 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca kr. 4 758,-
Kostnad for utsatt betaling av takstmann og fotografering (Valgfritt). kr. 1 300,-
Utlegg fotografering - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport /Takstmann ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 418,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45769831

Megler

Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Lørenveien 69A

Lørenveien 69A

Nabolaget Løren - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Kuben videregående skole	14 min
Valle Hovin videregående skole	17 min

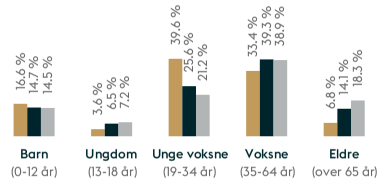
Offentlig transport

Økern Linje 4, 5	5 min 0.5 km
Økern T Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	19 min 1.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	5 min 0.4 km
Gregers barnehage	5 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Løren skole	8 min
Frydenberg skole	11 min
STERK treningssenter	7 min
EVO Løren	8 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 292, snr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1927 **Referansenummer:** ON9311

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Norsk takst

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl, fasadeplater og malte flater. Etasjeskillere og skillevegger i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år.
Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

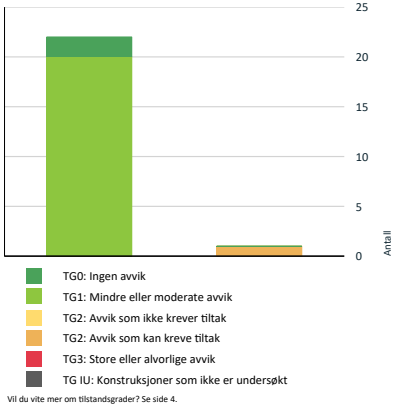
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

11. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år.
Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

KJØKKEN

11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert luftbehandlingsaggregat er plassert eksternt.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

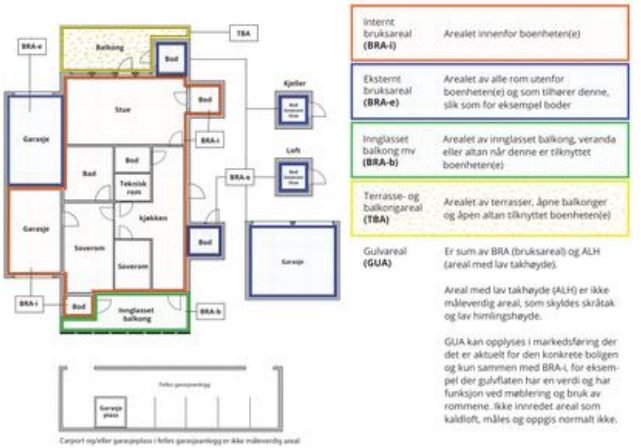
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
11. Etasje	63		7	70	
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**	**7**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	10

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Huma Zile Karamat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	292		146	4786 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lørenveien 69 A

Hjemmelshaver
Karamat Huma Zile, Khaliq Zishan

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.09.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2025	Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON9311

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khaliq, Zishan	9578-5998-4-863989	2025-09-19 12:13:23
Karamat, Huma Zile	9578-5999-4-1953610	2025-09-19 11:43:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
64-0190/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 69A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Zishan Khaliq, Huma Zile Karamat

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0190/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

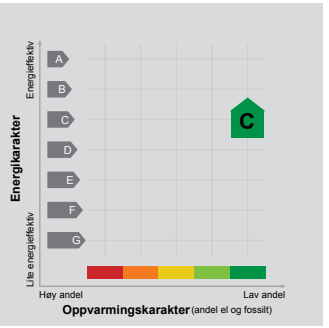
Navn	Dato	Navn	Dato
Karamat, Huma Zile	2025-09-19	Khaliq, Zishan	2025-09-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Karamat, Huma Zile		bankID Khaliq, Zishan	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 69A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	146
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637973
Bruksenhetsnummer	H1102
Merkenummer	Energiattest-2025-167835
Dato	12.09.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenveien 69A	300637973	H1102	146	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	43 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	159 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	32,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 127 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 772 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 127 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 579 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 548 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 127 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,7 %

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 2 Sameie

Vedtatt av styret 07.10.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Se også informasjon om sameiet på vibbo.no

§1. Hensikt

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

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre beboerne. Hold derfor vinduer og dører igjen i dette tidsrommet hvis det likevel skal spilles musikk. Musikken skal i så fall være dempet.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, eller utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter og snus utenfor balkonger.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt mellom kl 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

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

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Vask av sykkel gjøres i sykkelkjelleren under B2.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§5. Avfallshåndtering

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

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

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

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Glass- og metallemballasje kan leveres i returpunkt på oversiden av Sara Pizzeria ved Gartnerkvartalet.

§6. Skilt og oppslag

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det kan styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

§7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger, rekkverk, avskjerming mot vind etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§9. Brannforebyggende sikkerhet

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

§10. Balkonger/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§12. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til en hver tid er låst.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

§12. Meldeplikt

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

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§14. Endring av husordensreglene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7638
LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7638

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fysisk årsmøte
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fasadevask av 65, 69 og 71
7. Ringeklokke i garasjen til beboere
8. Automatisk døråpner sykkelbod
9. Hjertestarter i blokka
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simon Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Frigård og Lars Gimmestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:
Venke Skeid

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

For at sameiet skal klare å skape et godt bomiljø så er det viktig at beboerne blir kjent med hverandre. Det blir man dessverre ikke gjennom TEAMS. Foreslår derfor at det legges opp til fysisk årsmøte heretter.

Styrets innstilling

Styret mener at fysisk årsmøte fungere dårlig i et såpass stort sameie. For styret sin del er det viktigere at årsmøtet er en arena der hvor flest har mulighet til å delta og avgi sin stemme. Erfaringer fra Obos viser at fysisk årsmøte med størrelsen som sameiet vårt vil bety at det blir færre som avgir stemme og møter opp. For styret sin del er det viktig at flest mulig får avgitt sine stemmer. Styret er likevel positiv til å få til neste år allmøte eller flere fysiske treff mellom beboere. men ser det som lite hensiktsmessig å ha fysisk årsmøte neste år.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fysisk årsmøte
- Mot Fysisk årsmøte

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.
2. Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7638 Årsregnskap 2024 LØRENPORTEN 2 SAMEIE.pdf
2. 7638 Lørenporten 2 Sameie.pdf

Sak 6

Fasadevask av 65, 69 og 71

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret mener at det er tid for fasadevask av byggene 65,69 og 71 der hvor de har vært mest utsatt for tilgrisning etter veiarbeid og støv. Sammen med Lørenporten 1 har det vært forsøkt og få Oslo Kommune til å dekke uten hell.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fasadevask av 65, 69 og 71
- Mot Fasadevask av 65, 69 og 71

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
2. Fasadevask gjennomføres etter 17.mai

Vedlegg

3. Lørenveien 65,69,71 .pdf

Sak 7

Ringeklokke i garasjen til beboere

Forslag fremmet av:
Lars Gimmestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi fikk inn et forslag fra en beboer om at det kan være praktisk å ha en ringeklokke i garasjen for å slippe inn folk via garasjen. Dette er noe som krever litt mer utsjekk og vi vil derfor lodde stemningen om dette er noe styret skal gå videre for å undersøke.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å undersøke muligheten. Men må samle inn pristilbud og det er usikkert om det lar seg gjøre med dagens løsning. Derfor ber styret om at man følger dette opp å undersøker muligheten, blir det for dyrt eller for omfattende vil ikke styret går videre med det. Men lar det seg gjøre enkelt evt. at man får en bedre løsning i dag på helheten av inngang og utgang så kan styret være mer positiv til å se videre på dette.

Forslag til vedtak
Styret undersøker muligheten videre uten å fatte en avgjørelse

Sak 8

Automatisk døråpner sykkelbod

Forslag fremmet av:
Nora Inger Johnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Håper på muligheten å sette inn en automatisk døråpner til sykkelboden under Lørenveien 69. Her kommer man ofte med mye å bære på av sykkel og barnevogn etc. Og det hadde vært veldig deilig om denne døren, slik som de fleste andre allerede er, kunne ha vært rustet med en knapp for automatisk døråpner.

Forslag til vedtak
Ruste døren til sykkelbod under 69 med en knapp for automatisk døråpning

Sak 9

Hjertestarter i blokka

Forslag fremmet av:
Rune Korneliussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjøp av 1 Hjertestarter til Lørenporten

Styrets innstilling
Styret er positive til en hjertestarter. Sannsynlig lokasjon vil bli garasjeområdet. Eventuelt opplæring på hjertestarter vil vi komme tilbake til.

Forslag til vedtak

Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.

Link til Røde Kors hjertestartere:

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gbraid=0AAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzgczcK

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Godtgjørelsen ligger i det laveste siktet for hva som er gjennomsnitt per seksjon i borettslag/sameier i vår størrelse på 167 seksjoner. Øverste siktet er 450 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A (1år) Gjenvalg

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C (1 år) Gjenvalg

Styremedlem Even Øyan Storås Lørenveien 65 (1 år) Ny

Styremedlem Sanja Dmitrasinovic Lørenveien 69C (1 år) Ny

Varamedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B (1år) Gjenvalg

Varamedlem Daniel Chan Lørenveien 69C (1år) Ny

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simon Johnsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sanja Dmitrasinovic
- Even Øyan Storås
- Lejla Seferovic Fakic

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Chan
- Ove Jarle Eikeland

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A

Styremedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C

Styremedlem Tony Hai Nguyen Lørenveien 69A

VaramedlemSabine Giesel Lørenveien 69 C

Varamedlem Kristian Leren Lørenveien 65

Generelle opplysninger om Lørenporten 2 Sameie

Sameiet består av 167 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925872423. Lørenporten 2 Sameie ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer: 124/292. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte gjennomført totalt 9 styremøter. Styret har løpende dialog og oppfølging av alle driftsavtaler, behandlet fakturaer, og utarbeidet budsjettutkast for 2025. Styret har også publisert ca. 30 nyhetssaker på Vibbo i løpet av året.

Kommunikasjon

Styret prioriterer kommunikasjon med beboere via Vibbo, men følger også med på Facebookgruppen for kommunikasjon mellom beboere. I tillegg har LP1 og LP2 et nabolag på vibbo for delt informasjon.

Utleie

Det er flere leiligheter i sameiet som leies ut. Styret opplever ofte at leietakere ikke har mottatt kopi av husordensreglene eller informasjon om avfallshåndtering. Styret har brukt tid på å følge opp dette mot utleiere.

Heisene

Heisene har fungert godt i 2024, med unntak av noen brukerfeil som har medført driftsstans. Reklamasjonene fra tidligere år er løst.

Renovasjon

Pappnedkastet blir tidvis blokkert av esker som ikke er revet i stykker. Vaktmester og styret må tidvis åpne nedkastet for å fjerne avfall som er kastet feil. Sommeren var det en periode kaotisk med søppel håndtering, da søppelbil ikke kom seg inn på grunn av veiarbeid. Det ble løst med dialog med Bymiljøetaten, veien ble etter hvert utbedret.

Robotgressklipper

Sameiet har en robotgressklipper som dekker den store gressplenen. Den går automatisk hele dagen mandag-fredag i sommermånedene.

Utomhus

Det har vært gjennomført en vårdugnad, og torgavtalen er signert. Det har og vært gjennomført en hyggelig førjuls tenning av juletreet. Sameiet drifter nå vestsiden av sykkelveien som går over torget.

Garantioppfølging

Styret følger opp flere større saker før 5-års garantien utløper, inkludert glassverk til balkonger, bod som lekker vann, samt en del forsikringssaker som gjelder ytre skader på enkelt boliger.

Annet

-Oppgradering av Lørenveien ble fullført i fjor, sammen med andre sameier i nabolaget har vi fremmet en rekke krav om utbedringer til Oslo kommune. En god del av utbedringene er gjort. Når det gjaldt å dekke inn spyling og feiing av garasjeanlegg og fasade ville ikke Oslo kommune dekke dette.

-Flerbrukshallen på motsatt side av Lørenveien er ventet å stå ferdig våren 2025.

-Statnett har vært på befaring før sprenging under bakken, konsulenter har også plassert ut målere. Og beboere som er berørt har fått mulighet til befaring i forkant.

-Det er lagt nye varmekabler fremfor innkjøring til garasje etter dette ble gravd opp.

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925 872 423, KUNDENR. 7638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 712 592	6 279 310	6 714 000	7 072 000
Ladeinntekter EL-bil		187 712	265 464	200 000	200 000
Andre inntekter	3	41	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 900 345**	**6 544 774**	**6 914 000**	**7 272 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-23 265	-25 200	-28 200
Styrehonorar	5	-180 000	-165 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	14	-6 270	-6 270	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 966	-16 625	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-229 495	-218 248	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-16 873	-14 094	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-852 251	-992 331	-1 259 000	-1 277 000
Forsikringer		-410 548	-418 283	-424 600	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 907 314	-1 630 250	-1 888 000	-2 171 000
Energi/fyring	10	-978 479	-819 977	-1 040 300	-1 040 000
TV-anlegg/bredbånd		-946 518	-932 800	-948 000	-986 000
Andre driftskostnader	11	-715 510	-746 948	-672 000	-698 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 282 603**	**-5 984 091**	**-6 744 100**	**-7 231 200**
DRIFTSRESULTAT		**617 742**	**560 684**	**169 900**	**40 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 130	40 326	0	0
Finanskostnader	13	-244	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 886**	**40 326**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**675 628**	**601 009**	**169 900**	**40 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		675 628	601 009		

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925 872 423, KUNDENR. 7638

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	6 269	12 539
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 269**	**12 539**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 840	14 227
Forskuddsbetalte kostnader		232 846	180 792
Andre kortsiktige fordringer	15	21 951	15 143
Driftskonto OBOS-banken		492 348	931 683
Sparekonto OBOS-banken		2 392 371	1 342 632
SUM OMLØPSMIDLER		**3 166 356**	**2 484 476**
SUM EIENDELER		**3 172 626**	**2 497 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 799 323	2 123 695
SUM EGENKAPITAL		**2 799 323**	**2 123 695**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 317	142 548
Leverandørgjeld		237 985	166 536
Annen kortsiktig gjeld		0	64 236
SUM KORTSIKTIG GJELD		**373 302**	**373 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 172 626**	**2 497 015**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Lørenporten 2 Sameie

Simon Johan Hagvåg Johnsen Ove Jarle Eikeland

Lejla Seferovic Fakic Tony Hai Nguyen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	5 412 648
Digital-TV	608 472
Garasje	301 540
Bredbånd	268 272
Felleskostnader næring	113 460
MC-plass	7 000
Bodleie	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 712 592**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	41
SUM ANDRE INNTEKTER	**41**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 966.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 873
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 873**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 408
Drift/vedlikehold VVS	-76 153
Drift/vedlikehold elektro	-93 359
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 662
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 774
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 927
Egenandel forsikring	-33 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-852 251**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 293 879
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 907 314**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-521 590
Fjernvarme	-435 453
Andre fyringskostnader	-21 436
SUM ENERGI / FYRING	**-978 479**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-16 200
Vaktmestertjenester	-167 968
Vakthold	-170 464
Renhold ved firmaer	-195 060
Snørydding	-29 002
Gressklipping	-87 567
Andre fremmede tjenester	-27 883
Andre kontorkostnader	-422
Vedlikehold biler/maskiner	-6 497
Bank- og kortgebyr	-4 985
Velferdskostnader	-9 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-715 510**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	57 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 006
SUM FINANSINNTEKTER	**58 130**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-244
SUM FINANSKOSTNADER	**-244**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2021	31 349	
Avskrevet tidligere	-18 810	
Avskrevet i år	-6 270	
		6 269
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 269**
SUM ÅRETS AVSKRIVNING		**-6 270**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil desember	21 951
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 951**

NOTE: 16

OPPTJENT EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2024	**2023**
Andel bolig	2 008 550	1 516 392
Andel næring	263 804	223 823
Andel garasje	526 969	383 480
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 799 323**	**2 123 695**

Dette er en intern fordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader.

Fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TA8PP-OHIN3-TNKQK-EPH1G-F5LN7-1SYMY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TA8PP-OHIN3-TNKQK-EPH1G-F5LN7-1SYMY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OSLO FASADEVASK

AVTALE

Kunde: Lørenporten 2 Sameie	Dato: 31.03.2025
Prosjekt: Lørenveien 65,69,71	
Kontaktperson: Simon Johnsen	Epost:lorenporten2@styrerommet.no Telefon:

Produktnavn/beskrivelse	Pris eks. mva.
Fasadevask av bygg 65,69 og 71. Pris gjelder om vask blir utført etter 17 mai.	105 500,-
Fasadevask av bygg 65,69 og 71. Pris gjelder om vask blir utført før 17 mai.	125 000,-
Merknad: Inkludert i prisen er alt av kostnader, søknader ,sperring og utstyr som lifter og spylere.	Sum eks. Mva.

Prisene er per gang og eksklusiv merverdiavgift.
Alt av utstyr er inkludert i prisene.
Første ordinære prisendring blir i juli neste år.
Dersom avtalen godkjennes slik den er bekreftes dette ved å svare på denne e-posten eller signere en kopi og returnere per brev eller per epost. Hvis De ønsker ting endret, er det bare å ta kontakt.

GENERELLE BETINGELSER ARBEIDETS
OMFANG
Dersom ikke annet er spesifisert, omfatter tilbudet kun vinduer i yttervegg, ikke innvendige skilleglass, heller ikke takvinduer. Eventuell vask av karmer og lister skal være avtalt på forhånd. Såfremt det er mulig, vil arbeidet bli utført med teleskopstang. Ønsker kunden at det skal brukes stige, vil prisen bli noe høyere. Dette gjelder ikke der hvor bruk av stige er nødvendig for å komme til terrasser, hvor det er sprosser eller lignende. For vinduspusseren er dette en helårsjobb. Det kan derfor noen ganger bli arbeidet under ikke helt ideelle værforhold. Om ikke annet er avtalt, er ordretidspunktet omtrentlig. Fasadevask defineres som høytrykksspyling med varmtvann; ved bruk av kjemikalier eller mekanisk behandling som polering eller børsting skal dette være spesifisert. TEMPORÆRE TILLEGG
Første gang vinduspuss blir utført etter bygg- eller malearbeid eller dersom vinduene ikke er pusset på lang tid, kan det være nødvendig med skraping av betong, merkelapper, maling m.m. Dette er arbeid som ikke er inkludert i vanlig vinduspuss, og vil derfor tillegg faktureres. Det vil ikke faktureres tillegg dersom det er snakk om noen få vinduer som må skrapes eller dersom det er avtalt på forhånd at skraping er inkludert.
PRISER OG PRISENDRING
Prisene vil bli rutinemessig regulert ca. juli hvert år for oppdrag eldre enn 1. januar samme år.
Der hvor kunden ønsker et annet intervall enn først avtalt, kan det bli foretatt en prisjustering. Dette gjelder også hvis intervall bortfaller og kunden går over til bestilling. Alle prisendringer blir meddelt skriftlig med brev eller e-post. Våre priser er basert på samordning av mest mulig arbeid i samme område. Ekstra utkjøring til spesielle tidspunkter utløser vanligvis et tillegg i prisen.
FRAMKOMMELIGHET
Når vinduspuss blir utført innvendig regnes det med rimelig fremkommelighet med hensyn til papirer og annet i vinduene. Rydding er ikke inkludert i fast pris for innvendig vinduspuss. Det kan faktureres tillegg i prisen for rydding.
STANDARD BETALINGSBETINGELSER – REKLAMASJONER Standard betalingsbetingelse er netto pr. 30 dager. Eventuelle reklamasjoner må skje innen en uke. Manglende betaling kan rente-faktureres og belastes med purregebyr etter gjeldende satser.
OPPSIGELSE

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Oslo Fasadevask AS trenger inntil en ukes oppsigelsestid.

OSLO FASADEVASK AS

_____
Aron Bjørnsson

VED UNDERSKRIFT AKSEPTERES TILBUDET

_____
UNDERSKRIFT/STEMPEL

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 7638 **Selskapsnavn:** LØRENPORTEN 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Simon Johnsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jonas Frigård og Lars Gimmestad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Fysisk årsmøte

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For fysisk årsmøte
- ☐ Mot fysisk årsmøte

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.
- ☐ Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fasadevask av 65, 69 og 71

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For fasadevask av 65, 69 og 71
- ☐ Mot fasadevask av 65, 69 og 71

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
- ☐ Fasadevask gjennomføres etter 17.mai

Sak 7 Ringeklokke i garasjen til beboere

Styret undersøker muligheten videre uten å fatte en avgjørelse

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Automatisk døråpner sykkelbod

Ruste døren til sykkelbod under 69 med en knapp for automatisk døråpning

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Hjertestarter i blokka

Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.

Link til Røde Kors hjertestartere:

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gbraid=0AAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzg

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Simon Johnsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Sanja Dmitrasinovic

☐ Even Øyan Storås

☐ Lejla Seferovic Fakic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Daniel Chan

☐ Ove Jarle Eikeland

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925872423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Simon Johnsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jonas Frigård og Lars Gimmestad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fysisk årsmøte

Fremmet av: Venke Skeid

For at sameiet skal klare å skape et godt bomiljø så er det viktig at beboerne blir kjent med hverandre. Det blir man dessverre ikke gjennom TEAMS. Foreslår derfor at det legges opp til fysisk årsmøte heretter.

Styrets innstilling
Styret mener at fysisk årsmøte fungere dårlig i et såpass stort sameie. For styret sin del er det viktigere at årsmøtet er en arena der hvor flest har mulighet til å delta og avgi sin stemme. Erfaringer fra Obos viser at fysisk årsmøte med størrelsen som sameiet vårt vil bety at det blir færre som avgir stemme og møter opp. For styret sin del er det viktig at flest mulig får avgitt sine stemmer. Styret er likevel positiv til å få til neste år allmøte eller flere fysiske treff mellom beboere. men ser det som lite hensiktsmessig å ha fysisk årsmøte neste år.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **5**
Antall stemmer mot saken: **42**
Antall blanke stemmer: **9**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 36
Antall blanke stemmer: 9
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fasadevask av 65, 69 og 71

Transaksjon 09222115557546203253 Signert SJHJ(, JF(, LG(

Styret mener at det er tid for fasadevask av byggene 65,69 og 71 der hvor de har vært mest utsatt for tilgrisning etter veiarbeid og støv. Sammen med Lørenporten 1 har det vært forsøkt og få Oslo Kommune til å dekke uten hell.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **43**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Fasadevask gjennomføres etter 17.mai
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **19**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ringeklokke i garasjen til beboere

Fremmet av: Lars Gimmestad

Vi fikk inn et forslag fra en beboer om at det kan være praktisk å ha en ringeklokke i garasjen for å slippe inn folk via garasjen. Dette er noe som krever litt mer utsjekk og vi vil derfor lodde stemningen om dette er noe styret skal gå videre for å undersøke.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å undersøke muligheten. Men må samle inn pristilbud og det er usikkert om det lar seg gjøre med dagens løsning. Derfor ber styret om at man følger dette opp å undersøker muligheten, blir det for dyrt eller for omfattende vil ikke styret går videre med det. Men lar det seg gjøre enkelt evt. at man får en bedre løsning i dag på helheten av inngang og utgang så kan styret være mer positiv til å se videre på dette.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Automatisk døråpner sykkelbod

Fremmet av: Nora Inger Johnsen

Håper på muligheten å sette inn en automatisk døråpner til sykkelboden under Lørenveien 69. Her kommer man ofte med mye å bære på av sykkel og barnevogn etc. Og det hadde vært veldig deilig om denne døren, slik som de fleste andre allerede er, kunne ha vært rustet med en knapp for automatisk døråpner.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Hjertestarter i blokka

Fremmet av: Rune Korneliussen

Kjøp av 1 Hjertestarter til Lørenporten

Styrets innstilling
Styret er positive til en hjertestarter. Sannsynlig lokasjon vil bli garasjeområdet. Eventuelt opplæring på hjertestarter vil vi komme tilbake til.

Forslag til vedtak:
Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.
Link til Røde Kors hjertestartere:
https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gbraid=0AAAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzgcz
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Godtgjørelsen ligger i det laveste siktet for hva som er gjennomsnitt per seksjon i borettslag/sameier i vår størrelse på 167 seksjoner. Øverste siktet er 450 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**

Transaksjon 09222115557546203253 Signert SJHJ(, JF(, LG(

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A (1år) Gjenvalg

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C (1 år) Gjenvalg

Styremedlem Even Øyan Storås Lørenveien 65 (1 år) Ny

Styremedlem Sanja Dmitrasinovic Lørenveien 69C (1 år) Ny

Varamedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B (1år) Gjenvalg

Varamedlem Daniel Chan Lørenveien 69C (1år) Ny

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Simon Johnsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Johnsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sanja Dmitrasinovic (43 stemmer)
Lejla Seferovic Fakic (45 stemmer)
Even Øyan Storås (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sanja Dmitrasinovic
Lejla Seferovic Fakic
Even Øyan Storås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Chan (41 stemmer)
Ove Jarle Eikeland (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Chan
Ove Jarle Eikeland

V E D T E K T E R

for

Lørenporten 2 Sameie org 925 872 423

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lørenporten 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, den 28.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 162 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjoner (sportsboder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 292 i Oslo kommune.

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

- bod
- private markterrasser
- private takterrasser
- private hageparseller på tak

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameierbrøk er lik 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon,
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Dette gjelder likevel ikke for hageparseller på tak som er seksjonert som tilleggsdel.

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjonene 165,166 og 167 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

- Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhus-arealer ved forretningslokalene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, som markert på vedlegg 1. Bruksretten skal være vederlagsfri. Bruken av utomhus-arealene må ikke hindre adgangen, rømning og adkomst til boligseksjonene og adkomst for utrykningskjøretøy Evt. bruk av utomhusarealer vil bli omfattet av seksjonseieres vedlikeholdsplikt, jfr vedtektenes pkt 5-1.

3-2.2 Boligseksjonene seksjon 1-162 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er 126 parkeringsplasser i egen garasjekjeller, anleggseiendom gnr 124, bnr 29. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lørenporten 2 Garasjesameie.

P-plasser i garasjesameiet disponeres av seksjonseiere og evt. andre som har kjøpt rett til p-plass fra utbygger.

Rettigheter og plikter fremkommer av Lørenporten 2 Garasjesameies, vedtekter, se vedlegg 2

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 165, 166 og 167 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene1-162, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til boligseksjonene
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener boligseksjonene
- service og driftsavtaler som betjener boligseksjonene, herunder vaktmester- og renholdstjenester i boligdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom og bodområder som betjener boligseksjonene
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører, balkonger til boligseksjonene.

(4) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene 165,166 og 167 etter innbyrdes sameierbrøk, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til næringsseksjonene (lokaler)
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- service og driftsavtaler som betjener næringsseksjonene (lokaler), herunder vaktmester- og renholdstjenester i næringsdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom bodområder som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører til næringsseksjonene (lokaler)

Kostnader til tekniske installasjoner eller anlegg som utelukkende betjener én næringsseksjon eller andre kostnader ved eiendommen som knytter seg til den enkelte næringsseksjon skal dekkes av denne alene.

(5) Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjonene 1-162 og næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) etter innbyrdes sameierbrøk:
- Bygningsforsikring
- generell skadedyrsbekjempelse
- felles brannvarslingsløsning
- felles sprinklingsanlegg
- felles strøm
- forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.4 og 6.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, felles tekniske anlegg og utstyr, herunder membranløsninger, utvendige fasade og andre fellesområder (torg)

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

(7) Det er installert individuell måling for hver eierseksjon for varmt tappevann og vann Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode, evt kan sameiet inngå avtale med tjenesteleverandør om innkreving og avregning av den enkelte seksjons forbruk.
Umålt forbruk fordeles etter sameierbrøk, med unntak for seksjon 163 og 164 (Bod)

(8) Næringsseksjoner 163-164 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 163-164.

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

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

(12) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 165-167, boligseksjoner seksjon 1-162 skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 163 og 167 (bod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

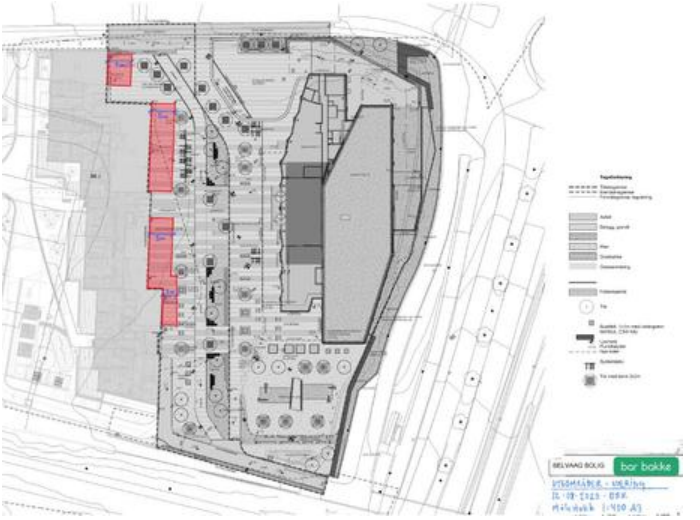
11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Vedlegg 1:
Uteområder med fortrinnsrett for næring



Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

VEDTEKTER
FOR
Lørenporten 2 Garasjesameie
Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig AS v/ Selvaag Bolig Lørenporten AS som hjemmelshaver/eier av alle andelene, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Lørenporten"

Gnr.124, bnr.291, i Oslo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Lørenporten 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 124 bnr. 291, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler som fordeler seg som følger:

126 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 126/126 til sammen 126/126

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst bruks og adkomstrett til felles innkjøring, og felles adkomstareaer til garasjeeiendommen.

Gnr / bnr	Eier
124 / 270	Lørenporten 1 Sameie
107 / 292	Lørenporten 2 Sameie

Gnr 107 bnr 292 Lørenporten 2 Sameie har i tillegg tinglyst bruks- og adkomstrett til tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), mv. som betjener Lørenporten 2 Sameie.

Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeiendommen. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål
Formålet er å drifte og forvalte Garasjeeiendommen, med parkeringsarealer med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, se vedlegg.

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Alle sameierne har en ideell andel i Garasjeeiendommen iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lørenporten " – Selvaag Bolig ASA og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 7. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 2.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i eierseksjonssameiene og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge seksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers seksjon i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

Eierandel i Garasjeeiendommen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Lørenporten 2 Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eiendommene Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie ellerså fremt disse har parkeringsmessig underdekning og for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Lørenporten 1 Sameie, eller til eiere av eierseksjon i Lørenporten 2 Same hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2. b) gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

Utbygger av prosjekt ”Lørenporten» eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm El-Bil
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Det legges opp til XX antall ladepunkt for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameier må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, i den den grad dette ikke levert/installert av utbygger.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret har fullmakt til å fastsette månedlige fastpris eller akonto beløp for kostnad til forbruk av strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Styret i sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10
Styret

Styret skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjeeiendommen i samsvar med disse vedtekter.

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Det til enhver tid sittende styret i Lørenporten 2 Sameie vil utgjøre styret for Lørenporten 2 Garasjesameie, inntil Garasjesameiet selv velger sitt eget styre.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

1.Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. vaktmesterrom
f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet.. Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. GSM-key el. tilsvarende
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser
e. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.Der-

som en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter-sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen og de utomhusområder garasjesameiet har ansvaret for skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Særskilt bestemmelse vedr drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendom

Styret i Lørenporten 2 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenporten 2 Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenporten 2 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal eiere av garasjeplass (eiere av ideel eierandel i anleggseiendommen) betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i anleggseiendommen til Lørenporten 2 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. garasjeanlegget og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Lørenporten 2 Sameie sitt regnskap.

Eiere av ideell eierandel i anleggseiendommen (eiere av garasjeplass) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes anleggseiendommen.

Vedlegg 1: Fordeling av bruksretter til arealer

Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST BOLIGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201705719 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	25.05.2021

Adresse: LØRENVEIEN 65 - 71
Eiendom: 124/292/0/0
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS
Søker: BETONMAST BOLIGBYGG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 65 - 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Hus B1, B2 og B3 - Felt B mottatt 11022021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705719			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	U 806	10.03.2017	1/27
Planer - Hus B1	A-B1-1-1-8	14.03.2017	1/29
Planer - Hus B3	A-B3-1-1-4	14.03.2017	1/35
Snitt A-A	A-C5/B2-2-1	14.03.2017	1/36
Snitt B-B	A-C5/B3/B2-2-2	14.03.2017	1/37

Snitt C-C	A-B1/B3-2-3	14.03.2017	1/38
Fasader - Hus B1	A-B1-3	14.03.2017	1/40
Fasade nord - Hus B2	A-B2-30	14.03.2017	1/41
Fasader - Hus B3	A-B3-30	14.03.2017	1/45
Situasjonsplan			19/4
Plan garasje P3	A-B1-B2-B3-105	23.08.2018	19/5
Plan 7 og 8 etasje	A-B2-1-7-8	23.08.2018	19/8
Plan 11 og 12 etasje	A-B2-1-11-12	23.08.2018	19/10
Hus B2 plan U2			26/3
Snitt C-C hus B1 B3			26/4
Situasjonsplan bygg B		14.01.2019	38/3
Utomhusplan			44/3
Snitt - Hus B2	A-B2-2-1	08.01.2020	46/4
Fasade øst - Hus B2	A-B2-31	08.01.2020	46/5
Fasade vest - Hus B2	A-B2-32	08.01.2020	46/6
Fasade sør - Hus B2	A-B2-33	08.01.2020	46/7
Plan 1 - Del 1	DF-B21011	19.08.2020	75/9
Plan 1 - Del 2	DF-B21012	19.08.2020	75/10
Boligparkplan			75/11
Hus B2 plan 2 - som bygget			76/3
Hus B2 plan 3 - som bygget			76/4
Hus B2 plan 4 - som bygget			76/5
Hus B2 plan 5 - som bygget			76/6
Hus B2 plan 6 - som bygget			76/7
Hus B2 plan 10 - som bygget			76/8
Plan 9.etasje hus B2, del 1, som bygget	DF-B21091	19.08.2020	77/2
Plan 9.etasje hus B2, del 2, som bygget	DF-B21092	19.08.2020	77/3

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Kopi til:
tiltakshaver

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord



Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
23200129	A-B2-1-11-12	A

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	22.06.18	Innglassing balkong Tegl.	KB/RSM	SSV

BETONMASTHÆHRE

Prosjektnavn/adr.
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Tegningsnavn
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
LØRENVEIEN 57-63

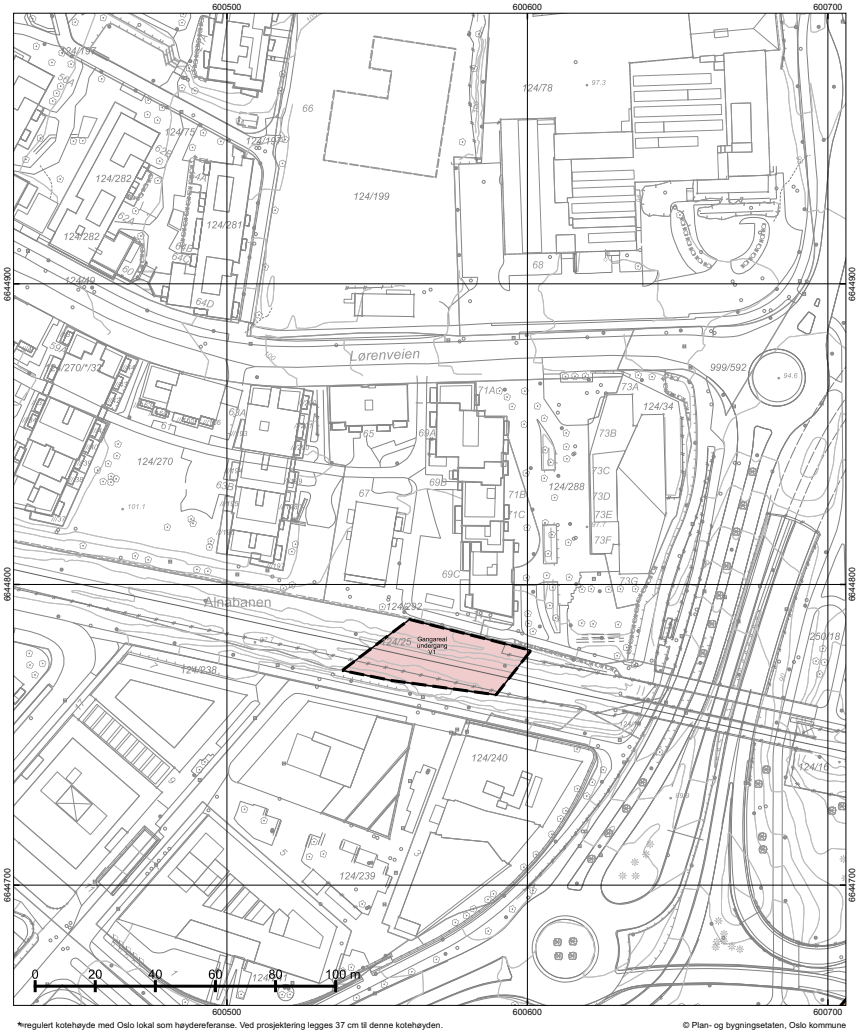
HUS	FELT	GARASJER	BRUKSNR.
B2	B	124	270

TEGNING OMFATTER
Plan 11 og 12

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
1 : 125 (A3)	14.03.2017	JN	SSV

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
23200129	A-B2-1-11-12	A

20.06.2018 G:\23200129 Lørenveien 57B, 63B\11 Tegninger\Rhebo\B2\Samt-arkiv\11-Arkitekt\B2_LØR_Layout-plot_tykkbrk.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

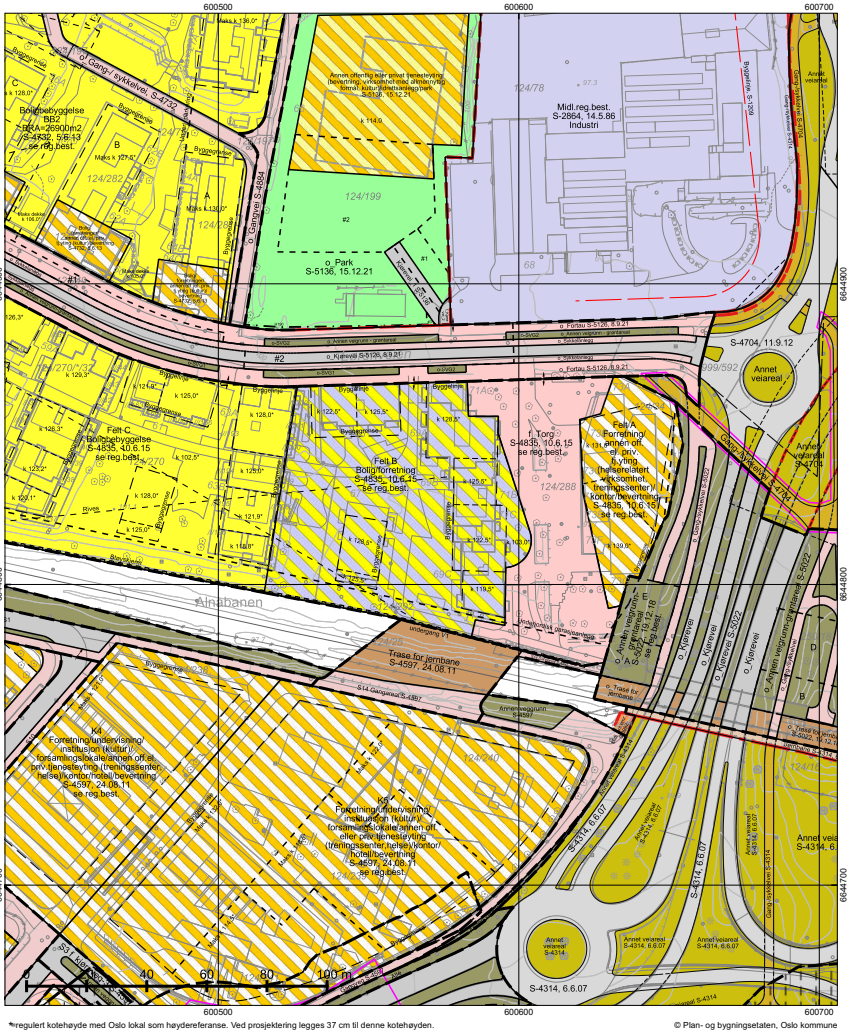
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331566/ 86518835
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 69A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

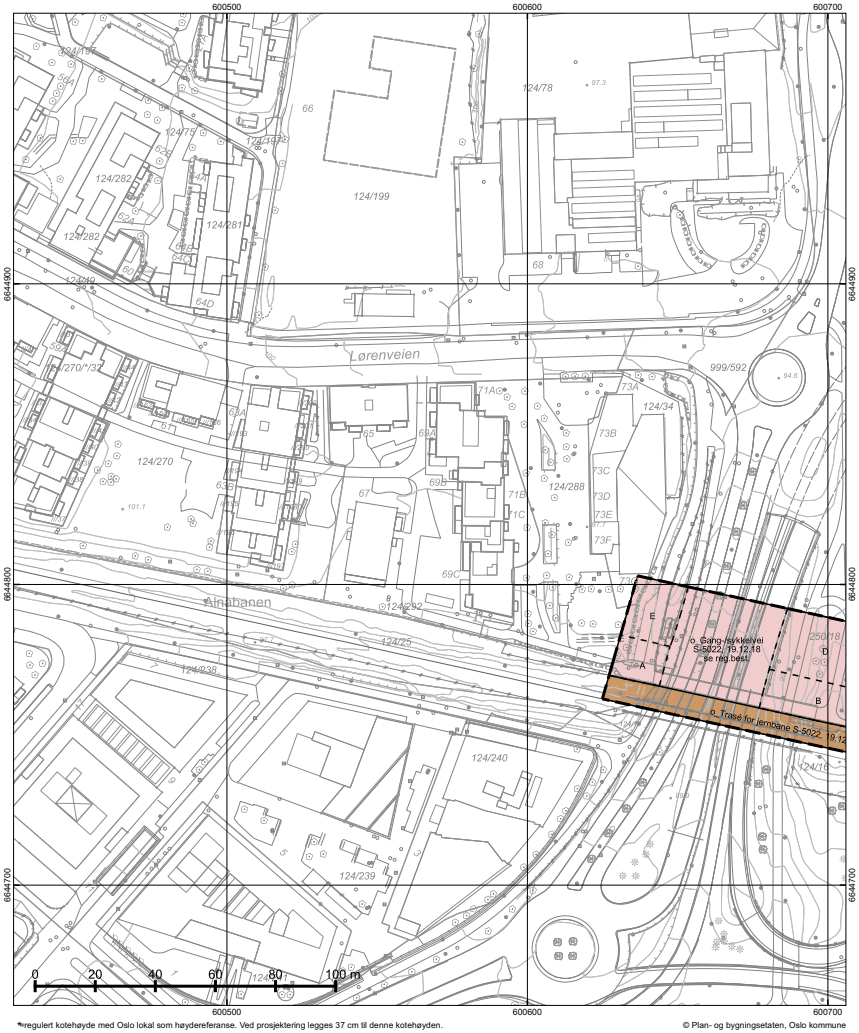
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331566/ 86518835
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 69A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331566/ 86518835
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 69A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 121 - Forretning og kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

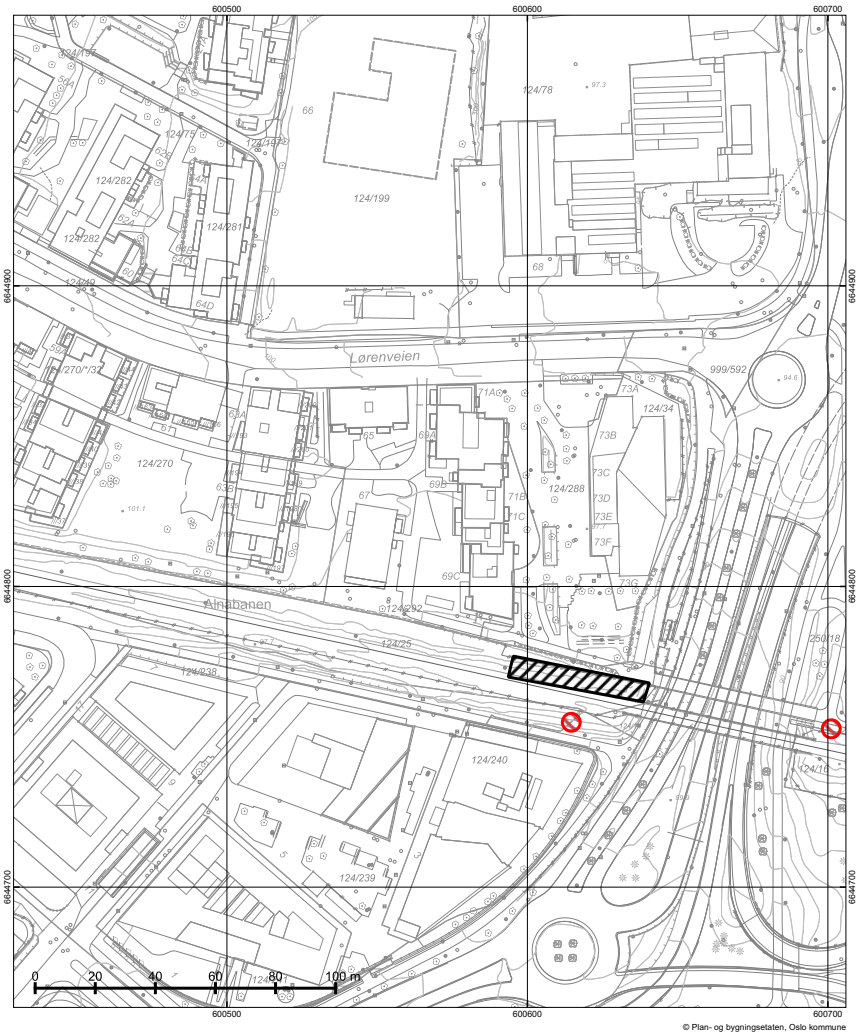
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 333 - Område avsatt til bane
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

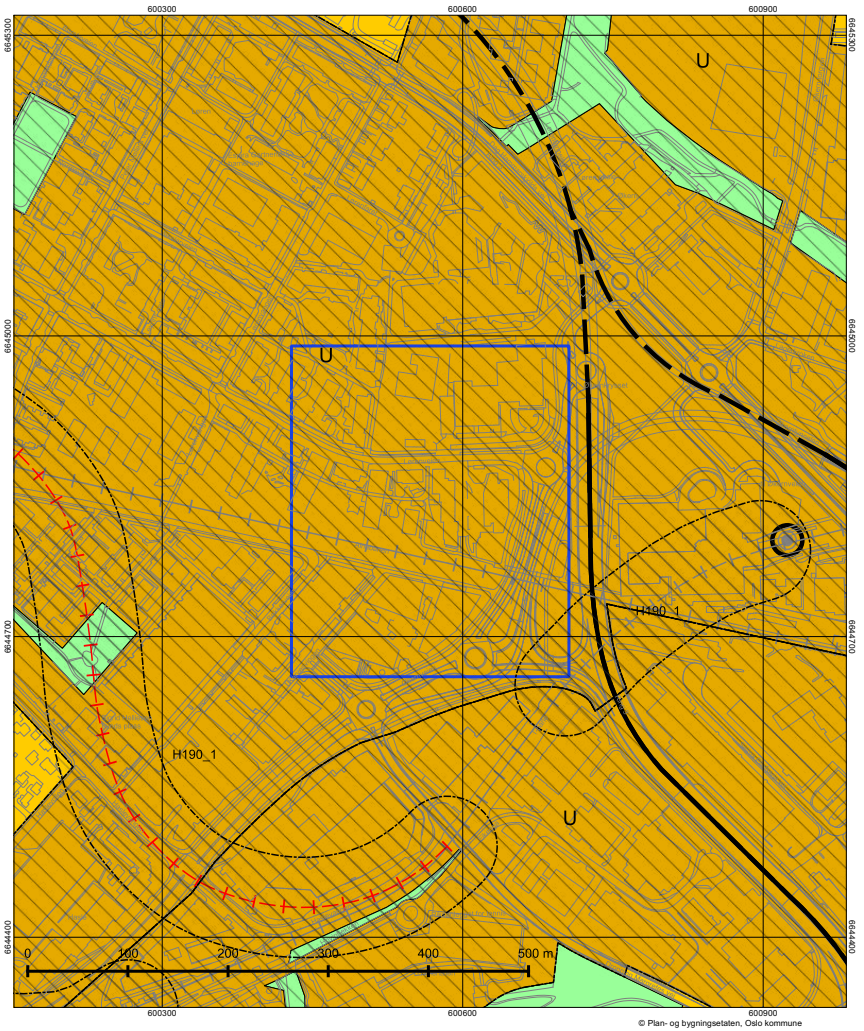
Dato: 10.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331566/ 86518835
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: LØRENVEIEN 69A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331566/86518835
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP

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.

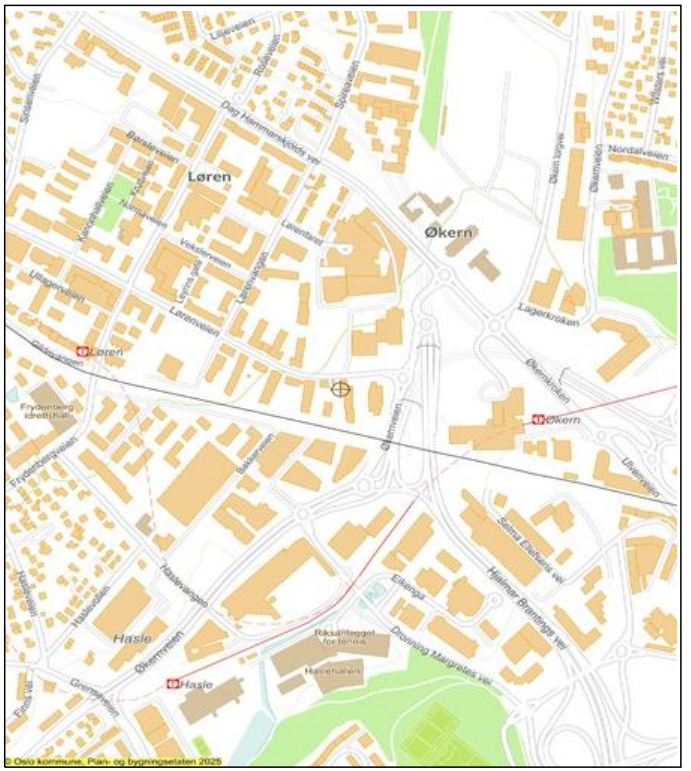
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Lørenveien 69 A
Gnr bnr : 124 / 292

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Løren



Dato: 09.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Lørenveien 69 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.09.2025

Oslo

KDP-15

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

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

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

§ 1 Planens rettsvirkning

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

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

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

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

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

2.0 Rekkefølgebestemmelser
For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

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

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

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)
Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

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

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

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

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

§ 4 Krav til utforming

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

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

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

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

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

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

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

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

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

§ 5 Parkering

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

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

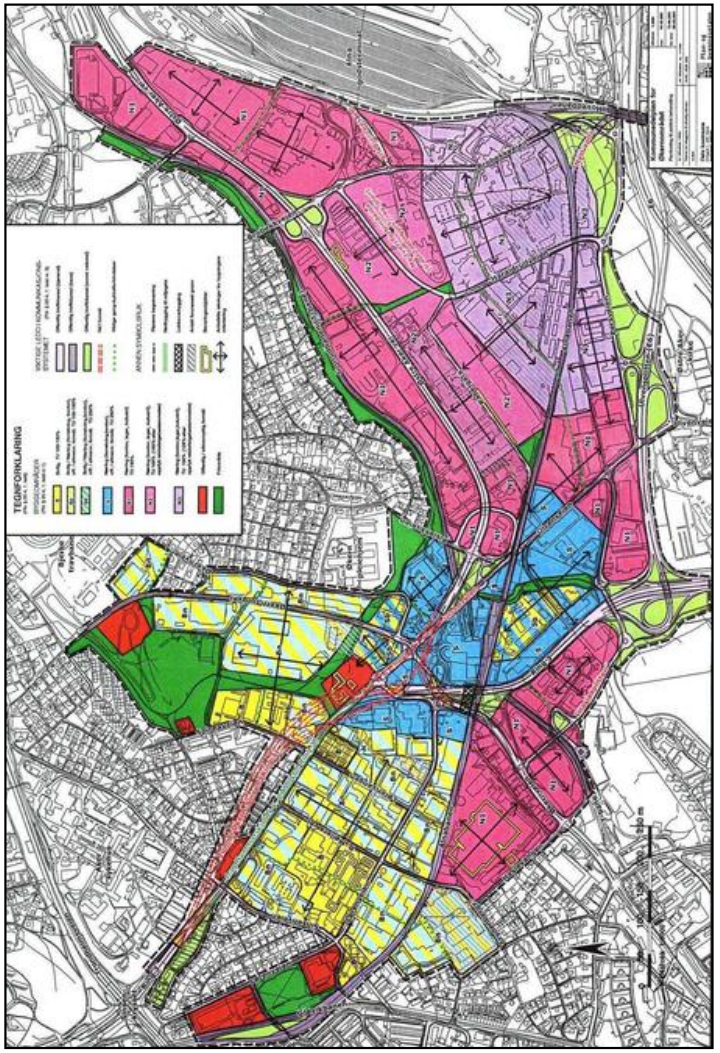
§ 6 Støy- og luftforurensing

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

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

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

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


TEGNFORKLARING

Oslo

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701620
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse — Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning — Felt D
- Bolig/ forretning — Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning — Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m^2.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Felt A:
Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasadematerialer. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard.
Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:
Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.
Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.
Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.
Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.
Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:
Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.
Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

ERKLÆRING – STIKKLEDNINGER FOR AVLØP OG OVERVANN – GNR 124 BNR 292 I OSLO KOMMUNE

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til å ha liggende stikkledninger for avløp og overvann med nødvendige kummer gjennom fellesareal på gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune, samt til nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av stikkledningene.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

p.a.v. e.f.
Karianne Hoffart
Advokat

Doknr: 2893027 Tinglyst: 19.08.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2122379/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:38

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.: 201914676-5

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/291, 292, 307

1. GARASJEPLASS:
   Boligene på gnr. 124 bnr. 292 skal ha bruksrett til 90 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 124 bnr. 307.
   Næringen pågnr.124 bnr. 292 skal ha bruksrett til 4 biloppstillingsplasser/garasje på gnr. 124 bnr. 307.
2. FELLESAREAL:
   Gnr. 124 bnr. 291/307 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 292 og gnr. 124 bnr. 270.
3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 292 og gnr.124 bnr. 307 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.
4. SAMMENSLÅING:
   Gnr. 124 bnr. 291 og gnr. 124 bnr. 307 forutsettes sammenslått til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 124 bnr. 291 og gnr. 124. bnr. 307. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	**291, 292, 307**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Pkt. 4 *(punktet om sammenslåing)* kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenslått.

Underskrifter:

For eiend. 124/291, 292, 307:

Sted	Dato	Selvaag Bolig Lørenporten AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	14/1-20	Kun Hff e.f.	916 459 854

Karianne Hoffart
Advokat

Doknr: 2122379 Tinglyst: 18.02.2020
STATENS KARTVERK

Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO
Org. nr. 916 489 854

Doknr: 2918121 Tinglyst: 25.08.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING – GNR 124 BNR 288 I 0301 OSLO KOMMUNE

Lørenveien Næring AS, org. nr. 916 489 897, som hjemmelshaver til gnr 124 bnr 288 i Oslo kommune («Eiendommen») erklærer følgende hva gjelder Eiendommen:

- Gnr 124 bnr 292 snr 1 -167 i 0301 Oslo kommune har vederlagsfri rett til kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy over Eiendommen.
- Gnr 124 bnr 292 1 -167 i 0301 Oslo kommune har rett til å la balkonger og andre bygningsdeler krage ut over Eiendommen.
- Gnr 124 bnr 292 1-167 i 0301 Oslo kommune har rett til bruk av nødvendig grunn på Eiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygning og anlegg. Bruk av Eiendommen til disse formål skal varsles hjemmelshaver og drifter av Torget i rimelig tid sett i forhold til omfanget av bruken. Etter gjennomførte arbeider med drift/vedlikehold skal Eiendommen stilles tilbake i minst samme stand som før arbeidene.
- Gnr 124 bnr 270 snr 1 -323 og bnr 292 snr 1-167 i 0301 Oslo kommune har rett til å ha støyskjerm i henhold til ramme og brukstillatelse gitt i byggesak nr 201610548 plassert på Eiendommen, med en tilhørende rett til nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av støyskjermen.
- Gnr 124 bnr 268 snr 1-28, 269 snr 1-123, 270 snr 1-323, 292 snr 1-167 og 32, samt gnr 126 bnr 72, alle i 0301 Oslo kommune, har rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann over Eiendommen og frem til offentlig kum på Eiendommen, samt til nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av stikkledningene. Bruk av Eiendommen til disse formål skal varsles hjemmelshaver og drifter av Torget i rimelig tid sett i forhold til omfanget av bruken. Etter gjennomførte arbeider med drift/vedlikehold skal Eiendommen stilles tilbake i minst samme stand som før arbeidene.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 124 bnr 288 i 0301 Oslo kommune.

Sted/dato: Oslo 19/8-20

VIDAR STOKKELAND

KARIN SYNNØVE LUND

Lørenveien Næring AS, org.nr. 916 489 897

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

REKVIRENT: LØRENVEIEN NÆRING AS
ORG. NR. 916 489 897

ERKLÆRING

Almennheten sikres rett til fri ferdsel over torg samt avmerkede felt på vedlagte kart over gnr. 124 bnr. 34 og gnr. 124 bnr. 270 i Oslo kommune, eller senere fradelte parseller av disse, som vist med rødt og blått i vedlagte kart.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 124 bnr. 34 og gnr. 124 bnr. 270 i Oslo kommune, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Oslo, 24.04.18

For Lørenveien Næring AS, org.nr. 916 489 897, hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 34 i Oslo kommune

Karin Synnøve Lund

Bjørn Mattsson

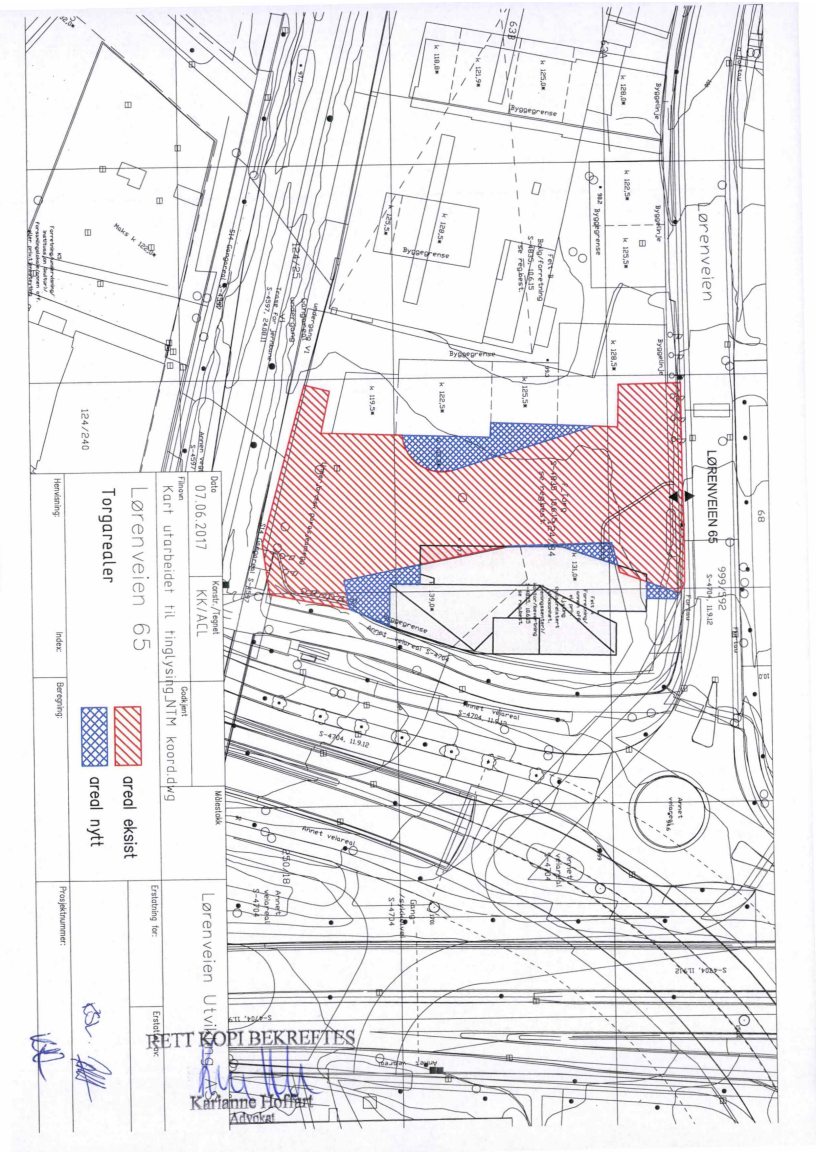
Oslo, 24.4.2018

For Selvaag Bolig Lørenporten AS, org.nr. 916 489 854, hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 270 i Oslo kommune

TROND SKJØVIG e.f.

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

Doknr: 715704 Tinglyst: 02.05.2018
STATENS KARTVERK



Doknr: 561632 Tinglyst: 29.05.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 424 bnr. 7 i Oslo kommune ("Ledningseierne") har rett til å legge og ha liggende stikkledninger for avløp og overvann med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 270 i Oslo kommune ("Grunneier"), samt parseller som fradeles fra denne, samt til nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av stikkledningene.

Ledningseierne og Grunneier er enige om at kostnadene til drift, vedlikehold og reparasjon av felles stikkledningsanlegg skal deles forholdsmessig mellom eiendommene (gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270, samt gnr/bnr som fradeles fra disse), basert på det antall boliger som til enhver tid er påkoblet og bruker felles stikkledningsanlegg.

Gnr. 124 bnr. 270 besørger og bekoster bygningsmessig vedlikehold av felles trafo beliggende på eiendommen.

Gnr. 124 bnr. 268 og 269 besørger og bekoster drift og vedlikehold av opparbeidet tomt beliggende på gnr. 124 bnr. 270, som angitt med skravur i kartbilag inntatt som vedlegg 1. Dette tilsvarer det areal av gnr 424 bnr 7 som strekker seg inn under gnr 124 bnr 270.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 124 bnr. 268, 269, 270 og gnr 424 bnr 7.

Oslo, 24/4-17

Gnr. 124, bnr. 269 snr. 1-123 i Oslo kommune, Lørenveien 59-65 AS, org. nr. 992 670 568

Nikolai Olsen e.f.

Petter B Braathen

Oslo, 24/4-17

Hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 268 snr. 1-28 og gnr 424 bnr 7 i Oslo kommune, Lørenveien 59-65 AS, org. nr. 992 670 568

Nikolai Olsen e.f.

Oslo, 8/5-17

Hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 270 i Oslo kommune, Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854

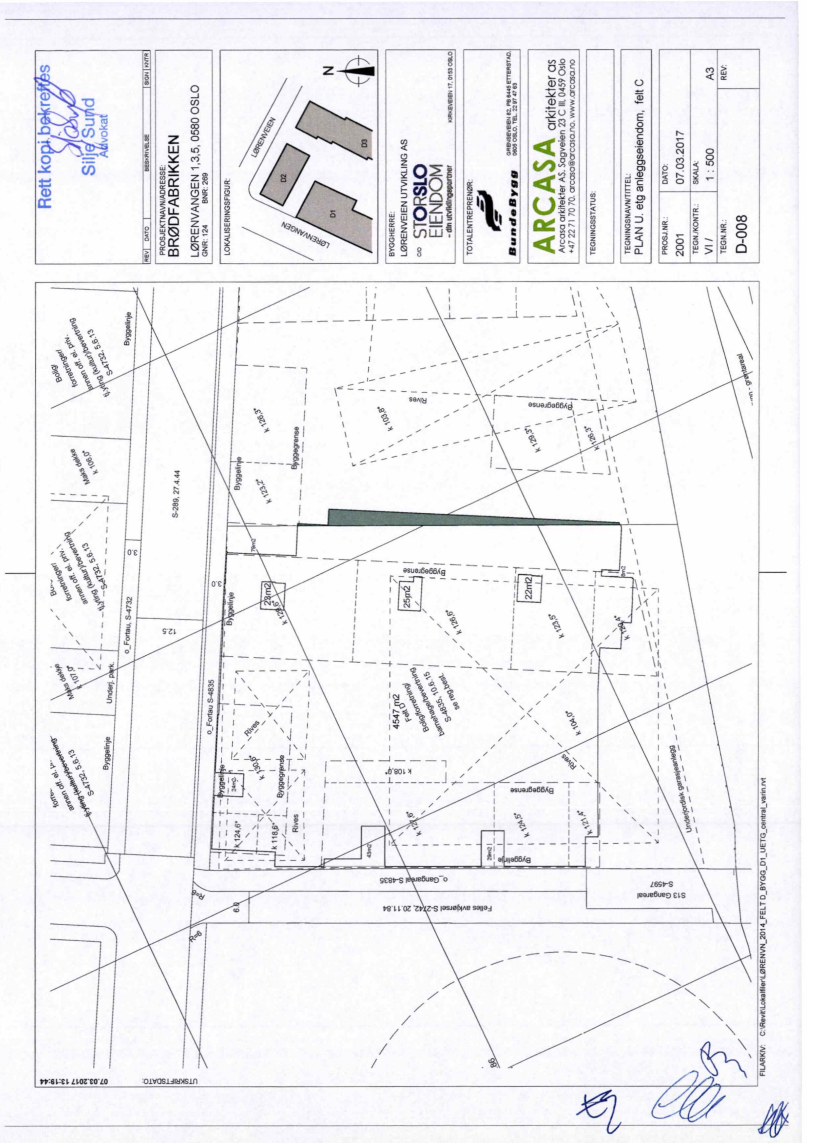
e.f.

Karianne Hoffart
Advokat

Hjemmelshaver til gnr 124 bnr 269 snr 123 i Oslo kommune, Brødfabrikken FUS Barnehage AS, org.nr. 917 672 962

Eli Sævareid

Rett kopi bekreftes
Silje Sund
Advokat



Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13, Øvre Ullern, 0311 Oslo

Doknr: 974505 Tinglyst: 24.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GNR 124 BNR 270 I OSLO KOMMUNE - ERKLÆRING OM RETT TIL PÅKOBLING TIL PRIVAT LEDNING FOR SPILLVANN OG OVERVANN

Selvaag Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854, som hjemmelshaver til gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune («Eiendommen») erklærer at følgende skal gjelde for Eiendommen:

Eiendommene gnr 126 bnr 72 i Oslo kommune og gnr 124 bnr 32 i Oslo kommune (samlet benevnt «Rettighetshaverne») har rett til å opprettholde tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning over Eiendommen.

Dersom det dokumenteres at vann fra byggeaktivitet på Rettighetshaverne medfører skade eller behov for økt vedlikehold av det private stikkledningsanlegget over Eiendommen, plikter Rettighetshaverne å dekke nødvendige utbedringskostnader som følge av dette.

Dersom Rettighetshaverne velger å koble seg fra stikkledningsanlegget over Eiendommen skal Rettighetshaverne avgi erklæring om å slette denne erklæringen fra Eiendommens grunnboksblad.

For øvrig gjelder vilkår i avtale av 06.09.2016 mellom eier av Eiendommen og eier av Rettighetshaverne.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 270 i Oslo kommune.

Oslo, 14.10.2016

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Karianne Hoffart
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 609781 Tinglyst: 05.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201517539-5

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/268, 269, 270 OG 424/7

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 424 bnr. 7 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenveien over gnr. 124 bnr. 269 som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201507027.

2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 124 bnr. 270 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenveien over gnr. 124 bnr. 268 og gnr. 124 bnr. 269 for renovasjon, brann og redning, som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201507027.

Gnr. 124 bnr. 270 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenveien over gnr. 124 bnr. 268 og gnr. 124 bnr. 269 for å utføre drift og vedlikehold av utomhusanlegget på gnr. 124 bnr. 270.

3. FELLESAREAL:
Gnr. 424 bnr. 7 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 268 og gnr. 124 bnr. 269.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
Gnr. 124 bnr. 268 skal ha bruksrett til 16 biloppstillingsplasser på gnr. 424 bnr. 7.

Gnr. 124 bnr. 269 skal ha bruksrett til 82 biloppstillingsplasser på gnr. 424 bnr. 7.

5. SYKKELPARKERING:
Gnr. 124 bnr. 268 skal ha bruksrett til 47 sykkelplasser på gnr. 424 bnr. 7.

Gnr. 124 bnr. 269 skal ha bruksrett til 76 sykkelplasser på gnr. 424 bnr. 7.

6. BODER:
Gnr. 124 bnr. 268 skal ha bruksrett til 27 boder på gnr. 424 bnr. 7.

Gnr. 124 bnr. 269 skal ha bruksrett til 122 boder på gnr. 424 bnr. 7.

7. UTEAREALER:
Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 124 bnr. 270 skal ha gjensidig bruksrett til hverandres utearealer, i samsvar med utomhusplanene i sak 201507027 og 201601428, samt vedtatt reguleringsplan S-4835 av 10.06.2015.

Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269, skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 124 bnr. 270 utenom barnehagens åpningstider.

8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269, gnr. 124 bnr. 270 og gnr. 424 bnr. 7 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg.

9. AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 424 bnr. 7 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 270 (grunneier) frem til hovedledninger som ligger på gnr. 124 bnr. 270.

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen 30.06.2016

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

10. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 424 bnr. 7 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Lørenveien.

Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 424 bnr. 7 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for avløp.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	268, 269, 270
424	7

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
124/268, 269, 270 og
424/7:

Oslo 21/4-16 ARILD RYGG LEIF ODDVIN JENSEN
Sted Dato Lørenveien 59 G5 AS Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer 992670568

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen 30.06.2016

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0190/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenveien 69A 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 292, snr 146 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no