NORDVIK

Lørenveien 69C

3 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lørenveien 69C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Vedlegg
72	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, solrik og moderne 4-roms toppleilighet!
Gjennomgående planløsning| Garasjeplass|2 bad

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**232 630,-**
Totalpris	**9 482 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 658,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lørenveien 69C - presentert av Line S. Johannson v/ Nordvik Bolig. En attraktiv og lekker 4-roms leilighet beliggende høyt og fritt i byggets toppetasje, med enkel adkomst via heis. Boligen har en gjennomgående god og romslig planløsning, og byr på utgang til to solrike balkonger - én østvendt og én vestvendt, som gir gode solforhold gjennom dagen.

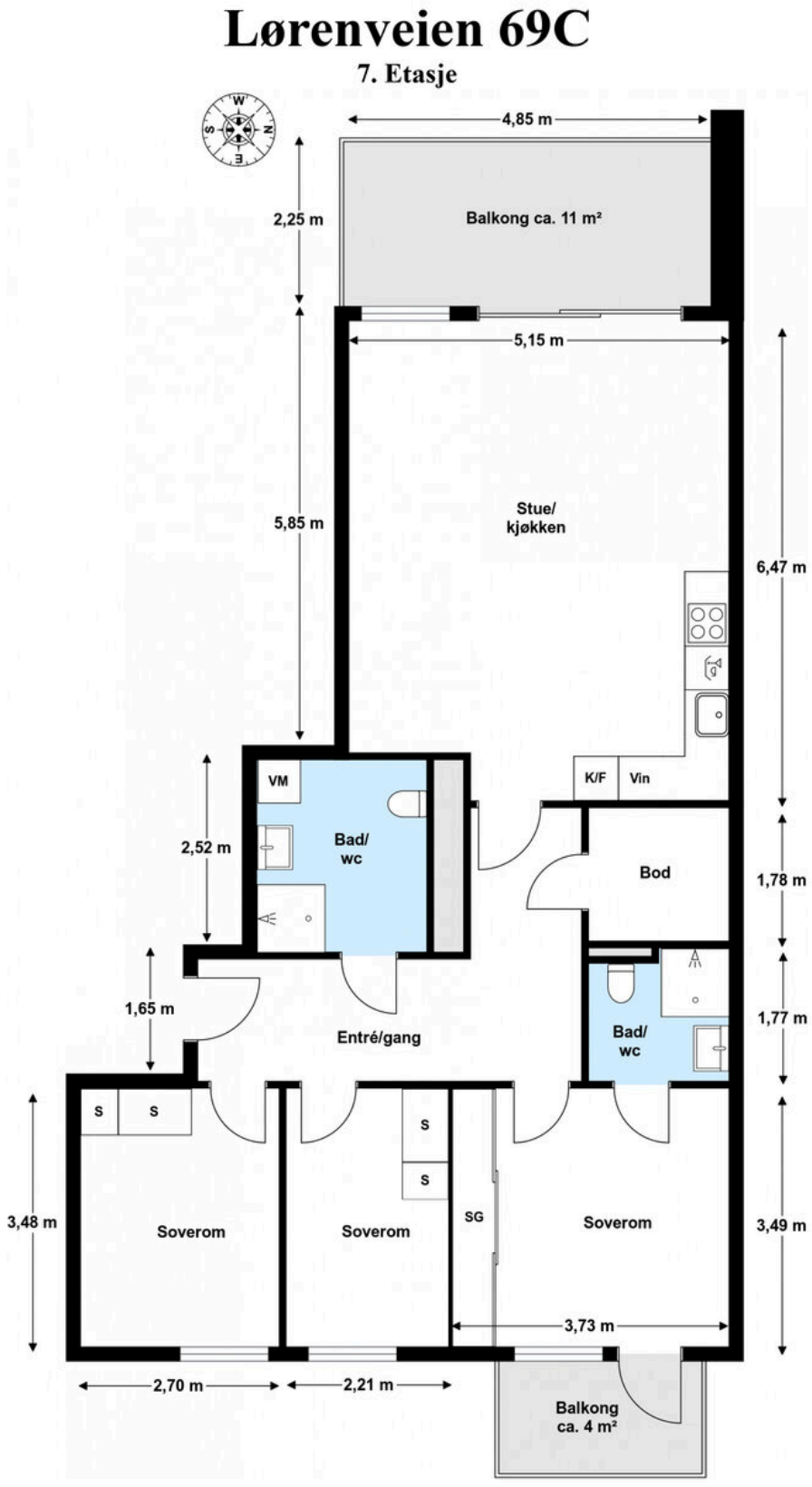
Her bor du i umiddelbar nærhet til alt du har behov for av forretninger, dagligvarebutikker, caféer og restauranter- alt i gangavstand.

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2020
- Kun TG1
- To balkonger og to komplette bad
- Hovedsoverom med masterbad og stor garderobe
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Stor garasjeplass med el-lader rett ved inngang
- Disponerer 1 kjellerbod

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS


ATEA


ATEA




ATEA



























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0107/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 69C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 292, snr 111 / Gnr 124, bnr 291 (ideell andel 1/126) i Oslo kommune

Selgere
Jason Phung
Cathy Cam Tu Tran

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 495 630,- (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
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
7. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, bod, bad/wc 1, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2 og soverom 3
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 15 kvm. 2 balkonger på hhv. 4 og 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 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:
7. Etasje: Entré/gang, bod, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,53 m. Utgang fra
stue til vestvendt balkong på ca. 11 m², og utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m² (TBA)
Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,1 m² (BRA-e)
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad datert 14.03.2017, og ferdigattest datert 25.05.2021.

Solforhold
Det er formiddagssol på balkongen ved hovedsoverom og ettermiddag og kveldssol på balkongen ved stuen frem til solen går ned på høysommeren.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5,1 kvm.

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

Standard
Stue:
Romslig og innbydende stue med store gulv-til-tak-vinduer som gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt fra boligens beliggenhet i 7. etasje. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende møblement, samt et større spisebord – ideelt for hyggelige sammenkomster. En stemningsfull Tenderfuel / peis varmer godt på kaldere høst- og vinterkvelder.

Vestvendt balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 11 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet når skyvedørene åpnes helt opp. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning.
Balkongen har betongdekke belagt med terrassebord i impregnert treverk, samt skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassfelt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og luftig planløsning. Innredningen er fra Norema (2020) med mørkegrå, glatte fronter og lyse benkeplater i stein eller tilsvarende fra Steinriket. Kjøkkenet er oppført i takhøy utførelse.
Det er underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur med uttrekk. Over kjøkkenbenken er det malte flater, stikkontakter og benkebelysning.
Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, induksjonstopp fra Siemens, kjøleskap fra Miele samt vinskap fra Temptech. Kjøkkenventilator fra Røroshetta er tilkoblet sentralt anlegg.
Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil, samt komfyrvakt.

Hovedbad:
Pent og romslig baderom med servantinnredning i hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps armatur og speil med integrert belysning. Dusjhjørne på gulv med nedfelt dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.
Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme, og veggene er flislagte. Himlingen er nedsenket med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Fra rommet er det utgang til en hyggelig balkong, samt direkte adkomst til eget baderom. En stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass.

Østvendt balkong:
Fra hovedsoverommet er det utgang til en østvendt balkong på ca. 4 m². Balkongen har betongdekke med terrassebord i impregnert treverk, samt rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Det er installert utelampe og strømuttak.

Bad (tilknyttet hovedsoverom):
Pent baderom med servantinnredning i hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps armatur og speil med belysning. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Dusjhjørne med nedfelt dusjsone, glassdører, dusjbatteri og hånddusj.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.

Soverom:
Boligen har i tillegg to gode soverom som egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning.

Entré:
Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren. Inngangsdøren er utstyrt med Nimly smartlås.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass (nr. 284) tinglyst i realsameie. Garasjeplassen ble målt til ca. 23 m² (bredde ca. 4,55 m og lengde ca. 5,05 m).
Det påløper kr. 217 i felleskostnader pr. mnd for garasjeplassen, dette faktureres utenom felleskostnadene for seksjonen. Videre påløper det 850,- i administrasjonsgebyr ved eierskifte. Plassen er utstyrt med ladeboks, hvor det etableres eget ladeabonnement (Smart charge abonnement NOK 77,5 per mnd).

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

--
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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.
- Ja. Skjeggkre oppdaget i boligen våren 2025. Skadedyrkontroll lagt ut giftåte samme periode.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

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 over 7 etasjer samt kjelleretasjer, oppført i 2020. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er pusset/malt og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong, belagt med fliser, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2019. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Det er montert Nimly kodelås. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass, datert 2019 (stue). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2019 (soverom). Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m^2. Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m^2. Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert utelampe og strømuttak.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på alle soverommene.
Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).
Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod.

Malte betonghimlinger i stue/kjøkken og soverommene. Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte laminerte fronter på hovedsoverommet. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter på ett soverom. Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på ett soverom.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer samt gulvvarme på begge bad/wc. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i entré/gang med overløp til tilstøtende badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og begge bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang og på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tvog bredbånd tilknytning. Utvendige elektriske screens på stuevinduet og balkongskyvedør (solskjerming). Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. 400/230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig Skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal.

Tilstandsgrader:
Alt har fått TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Lys på alle tre soverommene.
- Pax-skap på hovedsoverom og midtre soverom.
- Fryseboks.
- Gardiner.

Følgende medfølger handelen:
- Integrert kjøleskap, vinskap, ovn, platetopp og mikrobølgeovn
- Peis
- Hyller i bod.

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 dager. 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
Vannbåren radiator og Tenderfuel/peis.

Fjernvarme blir fakturert direkte til selger. Innkreving og avregning ved Eviny (tdl. BKK):
https://www.eviny.no/login.
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000kr.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2611 kWh

Strømkostnad forrige år: 2417 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 01.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 658,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, service- og driftsavtaler, styrehonorar, revisjonshonorar, honorar til forretningsfører, bygningsforsikring, fellesavtale for TV og bredbånd, drift av felles utomhusarealer, øvrige drifts- og administrasjonskostnader samt kommunale avgifter.

Herav:
Bredbånd 138,00
Felleskostnader Bolig 3 990,00
Digital-TV 313,00

I tillegg faktureres det for parkeringsplass kr 217 per måned.

Fjernvarme blir fakturert direkte til selger.
Innkreving og avregning ved Eviny (tdl. BKK):
https://www.eviny.no/login.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 525 kr
Strømkostnader: 2 417 kr (forrige år)
Innboforsikring m.m.

Eiendomsskatt
Kr 2 069,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 184 811,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 739 242,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

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.
Lørenporten 2(LP2) består av 162 boliger, 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.

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 ordinære Facebookgruppe brukes til øvrige ting.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling samt protokoll fra årsmøte 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Overdragelsen krever ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 954,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2024 med et overskudd på 675 628,-. Det var i 2025 budsjettert med et overskudd på kr 40 800,-

Innkalling samt protokoll fra årsmøte 2025 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

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 785 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW Retail (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du

også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls– perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

Det er kort vei til Hasle som har et hyggelig nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

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

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

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Les mer om saken her: https://www.okernloren.no/2024/12/03/en-ny-tid-for-loren-idrettspark/. Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar 2025 og her finner du både 50- meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og

Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

10 minutters gange til Økern T-bane

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

Bebyggelse
Området rundt består hovedsakelig av høyblokker og næringsbygg. Området er fortsatt under utvikling.

Skoler og barnehager
Se kommunens hjemmeside for informasjon om skole- og barnehagekrets.

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.

Byggetegning:
Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning etter bestemmelsene i S-4835 datert 10.06.2015. 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.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Oppgradering av Lørenveien, på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien. Det er besluttet å oppgradere Lørenveien på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien. Arbeidene innebærer generell opprusting av gatesnittet, med vekt på sykkelanlegg, overvannshåndtering og gateutforming. Oppstart forventes å være våren 2027.

-Lørenveien 68 - Bolig og næring.
Saksnummer: 202556036 - Reguleringssak fortsetter i
Saksnummer: 2025/06707 - Plansak
MAD Arkitekter AS har utarbeidet og sendt inn planforslag for området, som innebærer riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere nye boligblokker. Prosjektet inkluderer også servicelokaler i flere av byggenes første etasje samt etablering av et felles gårdsrom.

For mer informasjon se link under eller kontakt megler.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025569666&fileid=11960200

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/124/292/111:
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 - 28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 -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 -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

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/11514

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

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 - 28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 -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 - 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

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/11514

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

301/124/291:
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 - 28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 - 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 - 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

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/11514

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

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 -28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 - 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 -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

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/11514

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 78 625,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet digital kampanje kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr inkl garasjeplassen kr. 7 575,-
Foto - Interiør og fasade, dag og kveldsfoto, faktura direkte til selger kr. 11 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca., Faktura direkte til selger kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 196 625,- 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 1. april 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Megler 2
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

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

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

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

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

Lørenveien 69C

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Kuben videregående skole	14 min
Valle Hovin videregående skole	18 min

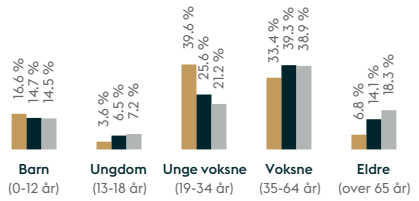
Offentlig transport

Økern Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Løren T Linje 4B	7 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	18 min 1.5 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 (1... 78 barn	4 min 0.3 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 66 barn	7 min 0.5 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 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Løren skole	9 min
Frydenberg skole	10 min
STERK treningssenter	6 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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lørenveien 69C , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 292, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4436 **Eiendomsverdi ref nr:** OW9671

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2020. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 7.etg og består av entré/gang, bod, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,53 m. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m², og utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m². I tillegg medfølger det 1 kjellerbod på ca. 5,1 m², samt 1 garasjeplass (nr. 284) med elbil lader i felles garasjeanlegg (HC-plass). Garasjeplassen ble målt til ca. 23 m² (bredde ca. 4,55 m og lengde ca. 5,05 m).

Leiligheten holder god standard, og fremstår normalt vedlikeholdt. Ny entrédør i 2023, ellers er det hovedsakelig standard fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble oppdaget skjeggkre i boligen våren 2025. Skadedyrkontroll har lagt ut giftåte i samme periode.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 7 etasjer samt kjelleretasjer, oppført i 2020. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er pusset/malt og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong, belagt med fliser, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2019. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Det er montert Nimly kodelås. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass, datert 2019 (stue). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2019 (soverom). Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på alle soverommene. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod. Malte betonghimlinger i stue/kjøkken og soverommene. Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte laminerte fronter på hovedsoverommet. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter på ett soverom. Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1 ved entré er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Bad/wc 2 ved hovedsoverom er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2020 med mørkegrå, glatte fronter og lyse benkeplater i stein e.l. fra Steinriket. Innredningen er takhøy/oppforet. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater, stikkontakt og benkebelysning over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, integrert induksjonstopp fra Siemens, integrert kjøleskap fra Miele, samt integrert vinskap fra Temptech. Røroshetta kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer samt gulvvarme på begge bad/wc. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i entré/gang med overløp til tilstøtende badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og begge bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang og på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning. Utvendige elektriske screens på stuevinduet og balkongskyvedør (solskjerming). Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. 400/230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

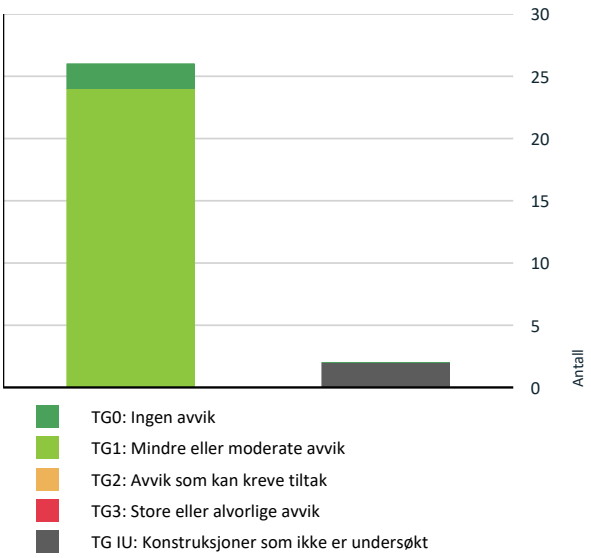
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad datert 14.03.2017, og ferdigattest datert 25.05.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2019. Vinduene har innvendig ramme av tre og utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Det er montert Nimly kodelås. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass, datert 2019 (stue). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2019 (soverom). Balkongdørene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,30 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

Utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,20 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 7 etasjer samt kjelleretasjer, oppført i 2020. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er pusset/malt og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med

Tilstandsrapport

takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong, belagt med fliser, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på alle soverommene.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod. Malte betonghimlinger i stue/kjøkken og soverommene.

Fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte laminerte fronter på hovedsoverommet. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter på ett soverom. Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på ett soverom.

VÅTROM

7.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 1 ved entré er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. Dokumentasjon kan trolig fremskaffes ved henvendelse til styret.

7.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

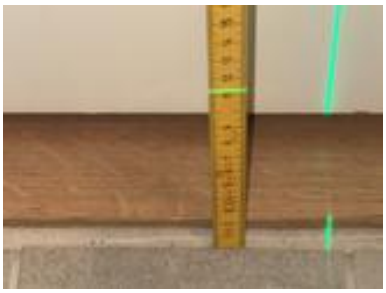
Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 38 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser; mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold - ca. 113 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 151 mm topp slukrist

7.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

7.ETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjult røranlegg.

7.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

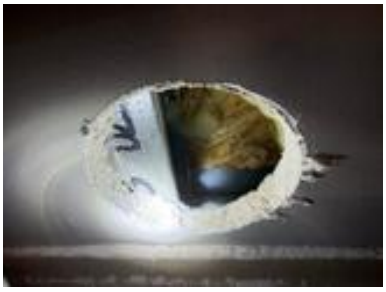
7.ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill og stendere i aluminium/stål og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende entré

7.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 2 ved hovedsoverom er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. Dokumentasjon kan trolig fremskaffes ved henvendelse til styret.

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

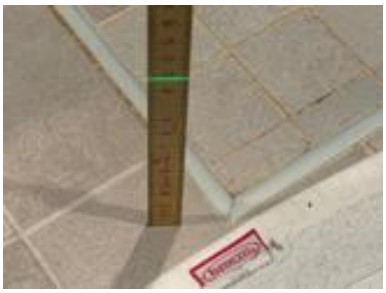
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 40 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 13 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser; mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 145 mm topp slukrist

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg.

Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

7.ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill og stendere i aluminium/stål og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende bod

KJØKKEN

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2020 med mørkegrå, glatte fronter og lyse benkeplater i stein e.l. fra Steinriket. Innredningen er takhøy/oppforet. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater, stikkontakt og benkebelysning over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, integrert induksjonstopp fra Siemens, integrert kjøleskap fra Miele, samt integrert vinskap fra Temptech. Rørosketta kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast, type rør-i-rør-system, og avløpsrør i plast. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkenet har komfyrvakt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i entré/gang med overløp til tilstøtende badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap i entré/gang

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og begge bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Downlightsbelysning i entré/gang og på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Utvendige elektriske screens på stuevinduet og balkongskyvedør (solskjerming). Telenor TV- og bredbåndstilknytning. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer samt gulvvarme på begge bad/wc. Fordelerskapet er lokalisert i entré/gang. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.



Fordelerskap varme

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.

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

Beskrivelse

400/230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

   2020: Nyinstallasjon utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 03.06.2020.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.Etasje	91			91	15
Kjeller		5		5	
SUM	**91**	**5**			**15**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.Etasje	Entré/gang, bod, bad/wc 1, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

7.Etasje: Entré/gang, bod, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,53 m. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m², og utgang fra hovedsoverom til østvendt balkong på ca. 4 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,1 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad datert 14.03.2017, og ferdigattest datert 25.05.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	88	3

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Jason Phung	Kunde
	Cathy Cam Tu Tran	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	292		111	4785.9 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse
Lørenveien 69C

Hjemmelshaver
Jason Phung og Cathy Cam Tu Tran

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenporten 2 Sameie	91 / 11514	OBOS Eiendomsforvaltning AS	925872423

Felles formue
Kr. 23 954 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt boligområde sentralt på Løren i Oslo kommune. Gangavstand til Løren T-bane stasjon og Løren Torg med daglige servicetilbud, forretninger og servicefunksjoner, samt gangavstand til offentlig kommunikasjon buss. Kort avstand til barnehager, Sinsen barneskole, Refstad barneskole, Løren barneskole og Frydenberg ungdomsskole. I nærområdet finnes bl.a. kafeer og restauranter, frisør, fysioterapaut, kiropraktor, solstudio, apotek, treningsstudio og Sinsen klinikken legesenter. Post i butikk på Meny i Løren Torg samt bank på Økern. Kort vei til Grünerløkka, Carl Berner, Sinsen, Økern og Hasle med et bredt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Sinsenjordet, Frydenberg og Nordre Åsen med idrettspark, idrettshall, ballbaner og tennisanlegg samt lekeplass og flere treningssentre. Forøvrig er det kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Muselunden, Torshovdalen og i Lillomarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 4.785,9 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellekostnader: Utgør kr. 4.658,- pr.mnd (inkl.bla. Digital-TV, bredbånd, felleskostnader, forretnningsfører, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,1 m² (merket nr. 111).

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass (nr. 284) i felles garasjeanlegg (HC-plass). Garasjeplassen ble målt til ca. 23 m² (bredde ca. 4,55 m og lengde ca. 5,05 m). Det er installert elbil lader. Ellers er det parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og næringseiendommer. Sameiet er et kombinert sameie som består av 162 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjoner (sportsboder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 292.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7575311			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	25.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	27.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	27.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Eier	25.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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.

• 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/OW9671

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

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 69C, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jason Phung, Cathy Cam Tu Tran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7575311
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monter/Optimera, byttet inngangsdør i 2023

---

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre oppdaget i boligen våren 2025. Skadedyrkontroll lagt ut giftåte samme periode.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

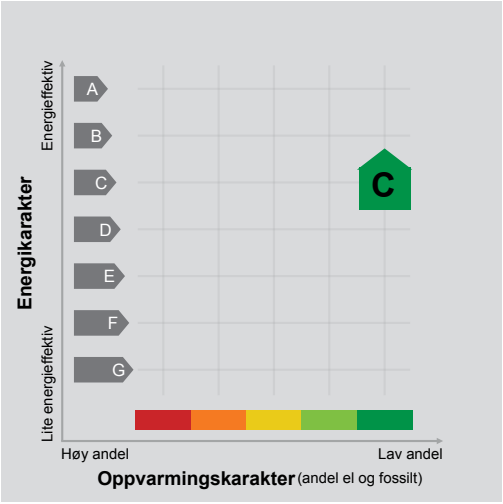
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0107/26

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 69C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637973
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-209708
Dato	11.12.2025
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:	91
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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.

Pliktene 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.

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=0AAAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzgczcK

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

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.

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

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

Transaksjon 09222115557546203253 Signert SJHJ(, JF(, LG(

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

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.

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.

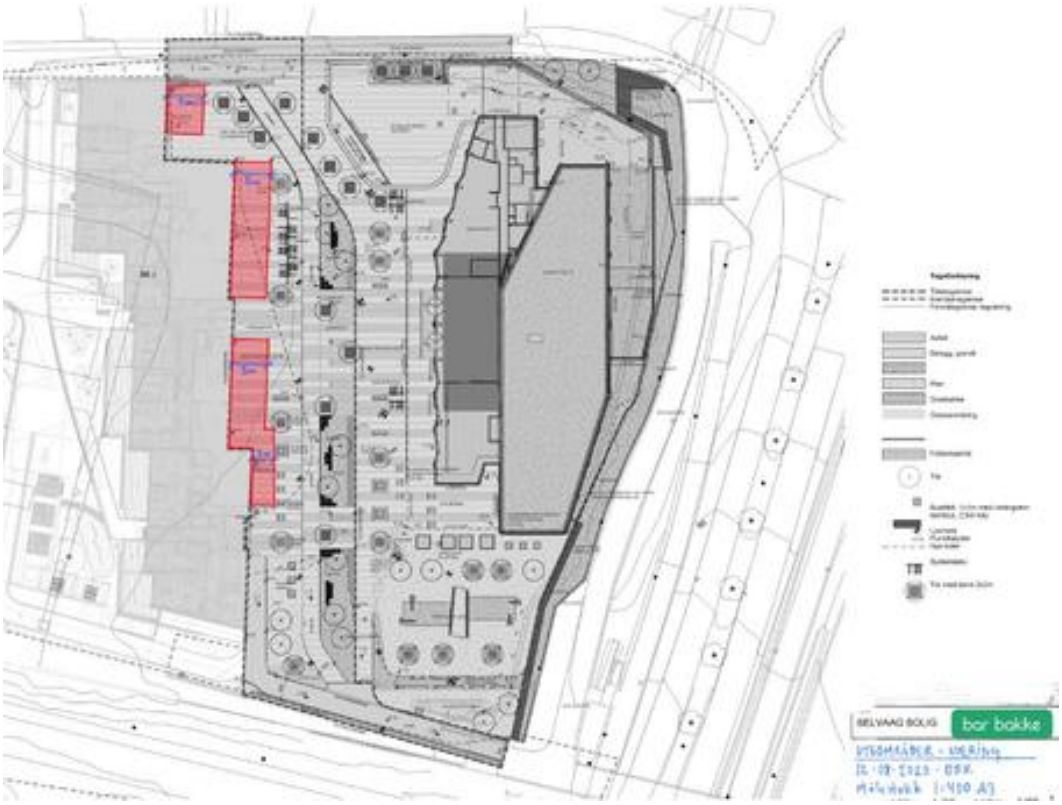
11-3 Endringer i vedtektene

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 oven-nevnte.

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 sam-eier 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 ettersameieforholdet 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.

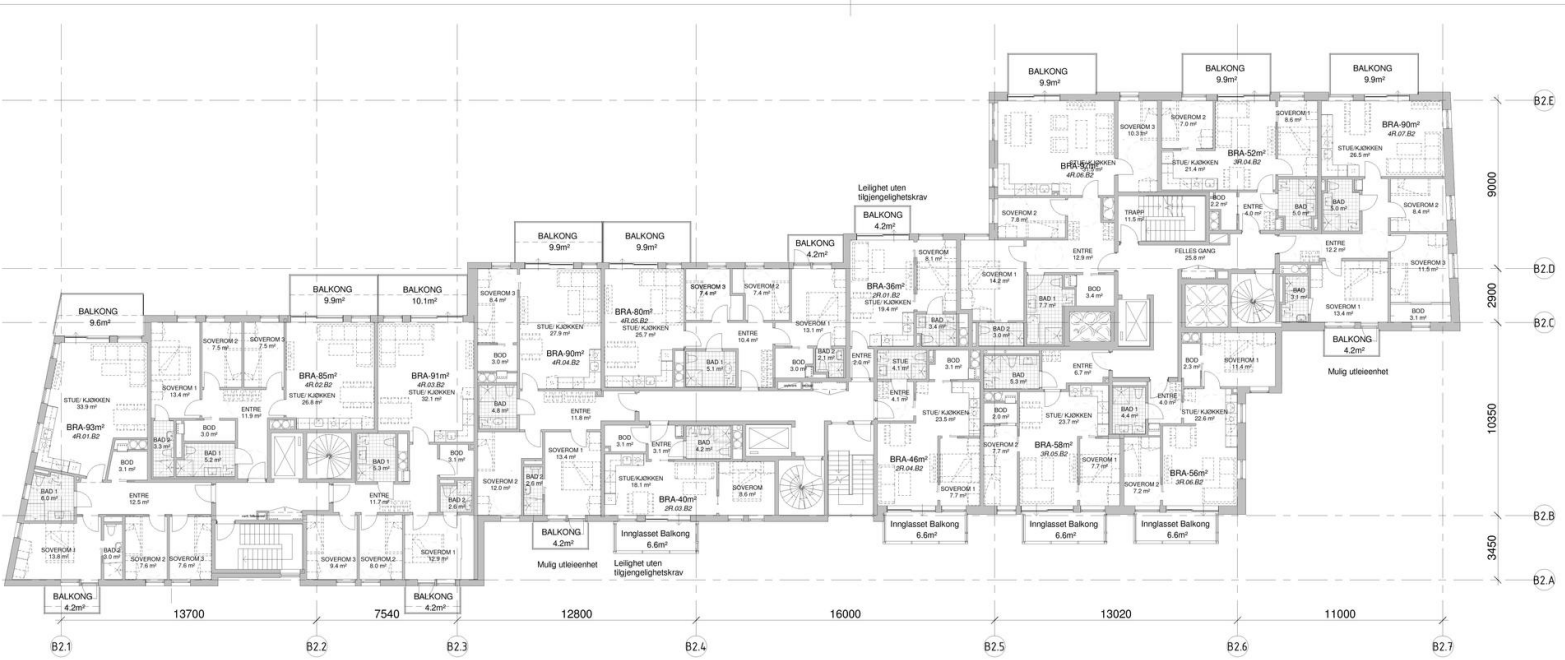
Oslo, 12.08.2020

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)

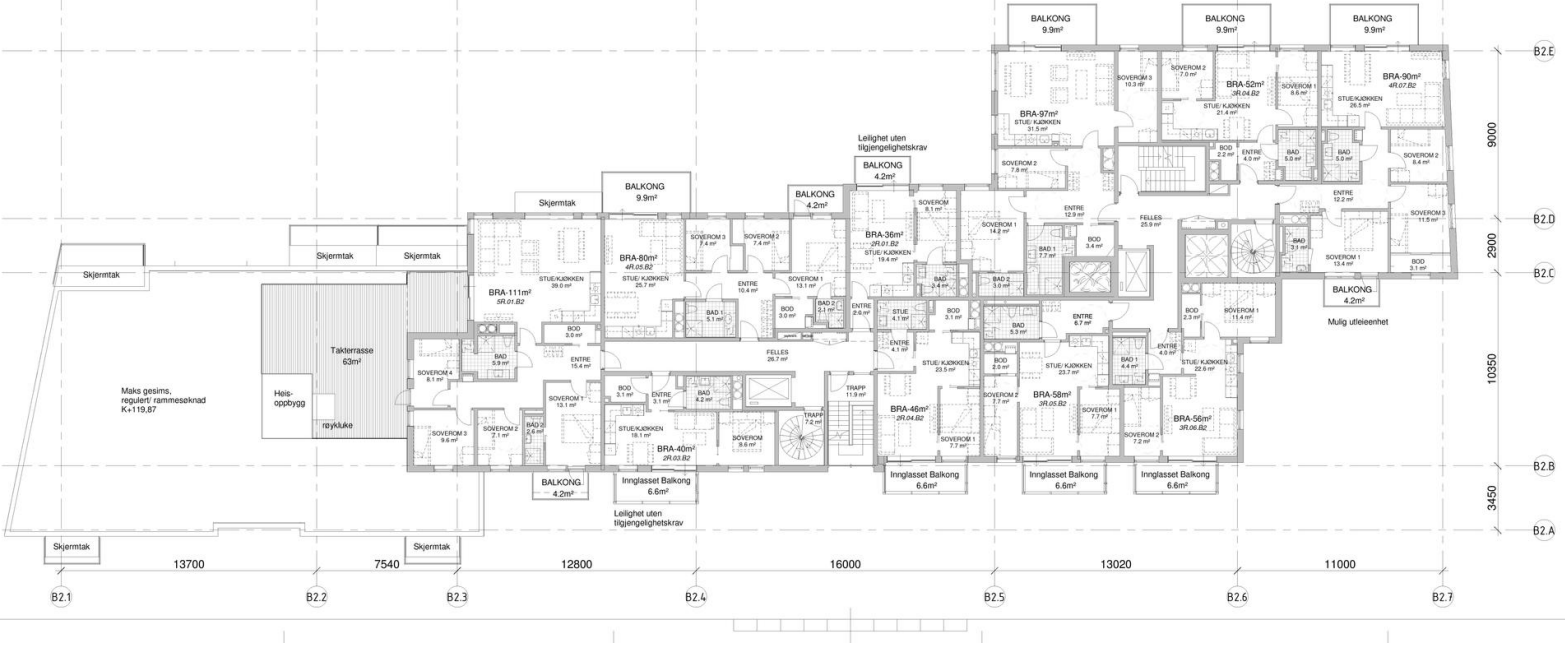
Karianne Hoffart
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2893160
19 AUG 2020
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen



Plan 7
1 : 125

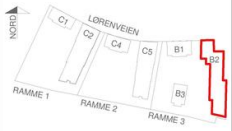


Plan 8
1 : 125

C:\Users\kjetse\Documents\82_ARK_kjetse.rvt
29.03.2017 18:16:39

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
23100132	A-B2-1-7-8	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

Prosjekterende
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tegningsstatus
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
LØRENVEIEN 57-63

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B2	B	124	270

TEGNING OMFATTER
Plan 7 og 8

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
1 : 125 (A1)	14.03.2017	JN	SSV

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
23100132	A-B2-1-7-8	

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0107/26 . Vår ref.: 7638-1-111 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenporten 2 Sameie
Organisasjonsnr:	925872423
Seksjonseier:	Jason, Jason
Medeier:	Tran, Cathy Cam Tu
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Lørenveien 69 C, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	124
Bnr.	292

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7575311.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 2% fra 1.1.26
Garasjeplasser er beliggende i egen anleggseiendom Gnr 124 Bnr 291. Ideel eierandel for garasjeplass er 1/126 del pr p-plass. Dersom andelen i garasjeeiendommen ikke skal følge boligen v/salg, må partene selv besørge tinglysing av andelen til sameiers boligseksjon i Lørenporten 1 eller 2 sameie. Garasjene er tinglyst som realsameie og kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av boligseksjoner i Lørenporten 1 eller Lørenporten 2. Gebyr iht vår prisliste ved salg. Ikke alle seksjoner som har p-plass. Garasjeeiendommen har egen forsikringsavtale. Tryg Forsikring; avtalenr: 7575311 Fjernvarme - innkreving og avregning ved Eviny (tdl. BKK): https://www.eviny.no/login. Ladeboksene administreres av selskapet Meshcrafts og via appen “SmartCharge"". Her blir hver lading fakturert beboer med betalingskort/Paypal

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 441,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	138,00	
Felleskostnader Bolig	3 990,00	
Digital-TV	313,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	704,-
Fradragsberettigede kostnader:	41,-
Annen formue:	23 954,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Simon Johan Hagvåg Johnsen, e-post: lorenporten2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST BOLIGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

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

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

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

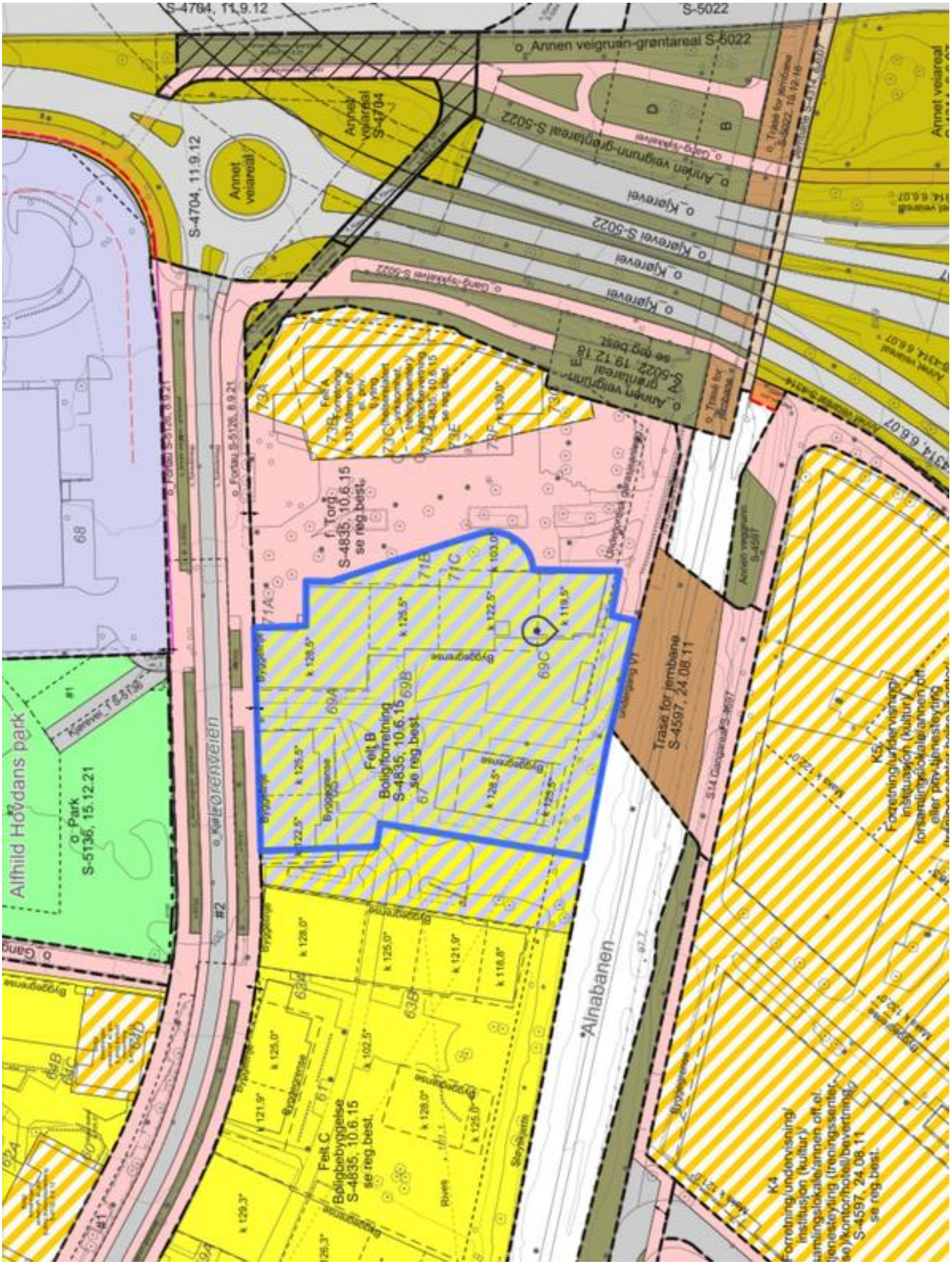
Snitt C-C	A-B1/B3-2-3	14.03.2017	1/38
Fasader - Hus B1	A-B1-3	14.03.2017	1/40
Fasade nord - Hus B2	A-B2-30	14.03.2017	1/41
Fasader - Hus B3	A-B3-30	14.03.2017	1/45
Situasjonsplan			19/4
Plan garasje P3	A-B1-B2-B3-105	23.08.2018	19/5
Plan 7 og 8 etasje	A-B2-1-7-8	23.08.2018	19/8
Plan 11 og 12 etasje	A-B2-1-11-12	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/

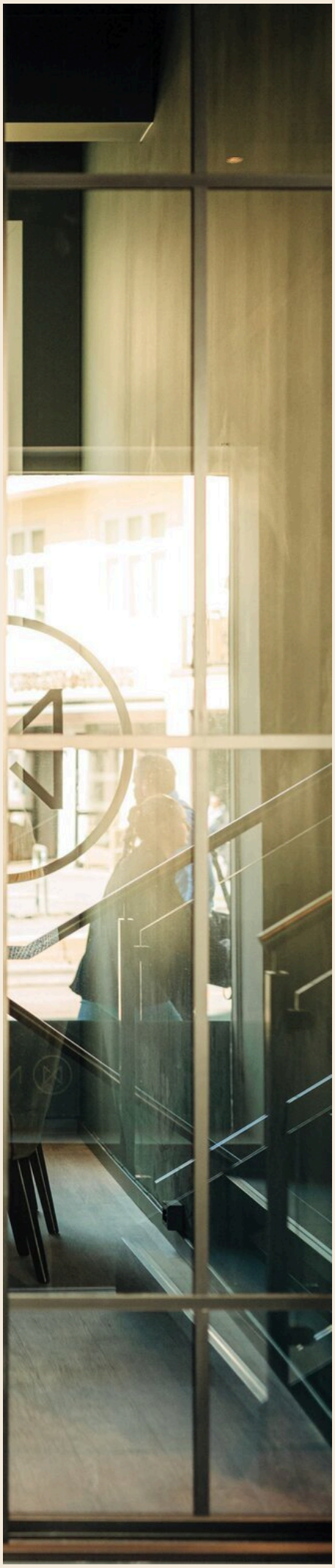

S-4704, 11.9.12
S-5022
Annen veigrunn-grøntareal S-5022
Annet veiareal S-4704
Annet veiareal
S-4704, 11.9.12
Annen veigrunn-grøntareal S-5022
Kjørevei
Kjørevei S-5022
Kjørevei
Kjørevei
Annen veigrunn-grøntareal S-5022 19.12.18 se reg.best.
Trase for jernbane S-4597, 24.08.11
Alfhild Hovdans park
Park S-5136, 15.12.21
Kjørbekkveien
Felt A Boligbebyggelse S-4835, 10.6.15 se reg.best.
Felt B Boligbebyggelse S-4835, 10.6.15 se reg.best.
Felt C Boligbebyggelse S-4835, 10.6.15 se reg.best.
Alnabanen
K4 Forretning/undervisning/ institusjon (kultur)/ samlingslokale/annen off.el. tjenesteyting (treningssenter, e.l.)/kontor/hotell/bevertning S-4597, 24.08.11 se reg.best.
K5 Forretning/undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/annen off. el. tjenesteyting (treningssenter, e.l.)/kontor/hotell/bevertning/ offentlig eller privat tjenesteyting

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 69C 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 292, snr 111 / Gnr 124, bnr 291 (ideell andel 1/126) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015