NORDVIK

Lørenvangen 8A

3 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lørenvangen 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
47	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
104	Nabolagsprofil
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og rålekker 4-roms hjørneleilighet med nordvestvendt balkong (11 m²), stor garasjeplass og vannbåren gulvvarme.

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**221 248,-**
Totalpris	**8 971 248,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 867,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lørenvangen 8A - en moderne og innbydende 4-roms fra 2023 med gjennomgående høy standard, svært god planløsning og attraktiv beliggenhet i populære Gregers Kvartal.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst og byr på en lys og romslig stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom, lekkert bad og praktisk innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong på ca. 11 m² med hyggelig utsyn og god plass til utemøbler.

Boligen har en tilbaketrukket og attraktiv internbeliggenhet på Løren, med kort gangavstand til T-bane, butikker, serveringssteder, barnehager og flotte grøntområder.

Stor garasjeplass med elbillader medfølger, og som del av et nyere bygg nyter du godt av moderne kvaliteter og resterende nybygg-garanti.

Kun TG0/TG1.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 88 kvm


























SIEMENS




















SIEMENS

















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0197/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 8A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 316, snr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 311 (ideell andel 1/149) i Oslo kommune

Selgere
Øyvind Bernhard Mæhle
Erika Hatlen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 408,- (Administrasjonsgebyr garasje)
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 248,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
234 248,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 971 248,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 984 248,- (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
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 257 cm. i stuen, ca. 221 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 11 m^2.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m^2. Boden er merket med F 04. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 443 cm. bred og er merket HC 6. Det er montert elbillader på plassen.

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

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

Standard
Det er mye å sette pris på ved denne boligen, men kanskje aller mest de lyse og trivelige omgivelsene, det gode naboskapet og nærheten til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i et etablert og levende nabolag med en fin sammensetning av beboere i ulike livsfaser, noe som bidrar til et inkluderende og trygt bomiljø.

Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud rett utenfor døren. På Løren finner du blant annet bakeri, hyggelige spisesteder, blomsterbutikk, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud innen kort gangavstand. T-bane, skoler, barnehager og treningssentre ligger også like i nærheten, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Fra boligen er det kort vei til flere av Oslos mest sjarmerende nabolag og grøntområder. Området innbyr til hyggelige spaserturer og sykkelturer gjennom blant annet Lille Tøyen hageby, Kampen og Hasle. Botanisk hage og Tøyenbadet ligger også innen komfortabel gangavstand og gir gode rekreasjonsmuligheter for både store og små.

På sommerstid har balkongen sol fra rundt kl. 15:00-17:00 og så kommer solen tilbake igjen mellom ca. kl. 19:00-20:00. I tillegg har beboerne tilgang til en flott felles takterrasse med sol gjennom store deler av dagen. Her finnes sittegrupper, spiseplasser og sosiale soner, og deler av takterrassen kan reserveres til private sammenkomster via egen app.

Boligen disponerer en romslig bod på ca. 5 m² med praktiske oppbevaringsløsninger. Sameiet har også gode fasiliteter for sykkeloppbevaring, inkludert stor sykkelbod med adkomst fra garasjeanlegget samt eget område tilrettelagt for sykkelvask.

Nærmere innhold:

Stue:
Svært lys og trivelig stue med store vindusflater fra gulv til tak som sørger for rikelig med naturlig lys og hyggelig utsyn mot de opparbeidede fellesområdene. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og et romslig spisebord for hyggelige sammenkomster. Lysmalte overflater og en-stavs parkett gir rommet et moderne og innbydende uttrykk. Fra stuen er det utgang til balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Balkong:
Nordvestvendt balkong på ca. 11 m² med hyggelig beliggenhet mot sameiets pent opparbeidede gårdsrom. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen er utstyrt med både belysning og stikkontakt, og er delvis overbygget, noe som gir gode bruksmuligheter og forlenger utesesongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og luftig planløsning. Innredningen er fra Sigdal og har glatte fronter som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Videre finnes induksjonstopp, innebygget stekeovn samt integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er installert både komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenventilator har avtrekk ut, og det er i tillegg avtrekksventil over veggskap. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk foran benkeskap.

Bad:
Pent og moderne bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger, samt malt himling med downlights. Badet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør rommet praktisk tilrettelagt for hverdagen.

Soverom:
Boligen har tre soverom, hvor hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Stor Elfa garderobeløsning følger med. De øvrige soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene fremstår som lyse og fleksible med gode innredningsmuligheter.

Entré:
Koselig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra entréen er det videre adkomst til en romslig innvendig bod som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en praktisk og ryddig hverdag.

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

Parkering
Det medfølger en stor garasjeplass merket HC 6 (HC-plass) med elbillader. Plassen er 443 cm bred. Plassen er tinglyst med ideell-andel 1/149 i gnr. 124 og bnr. 311 og det betales kr. 475 i fellesutgifter pr. mnd (faktureres utenom f. kost for leiligheten). Wattif står for ladeløsningen og abonnementet koster 89,- i måneden i tillegg til ladekostnaden. Det vil også påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 1 408 ved kjøp.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for HC-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

Modernisering og påkostninger
Spesialbestilte måltilpassede gardinstenger og gardiner i stue og soverom med lystette gardiner på ett soverom, tykke vevede lingardiner på hovedsoverom foran

hyllesystem og tynne lingardiner i stuen, alle måltilpasset og fra svenske Gotain.

- Luxaflex Duette plissegardiner «Top Down/Bottom Up», lystette på hovedsoverom, skjermende i stue.
- Måltilpasset skyvedørsgarderobe fra Sigdal i entreen
- Elfa hyllesystem på hovedsoverom, i innvendig bod og skyvedørsgarderobe.
- Hue smartlyssystem

Alt det overnevnte bortsett fra gardinene følger med salget.

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

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen strekker seg over byggets inngangsparti hvor to terrasser møtes. Partiet mellom vår og naboens terrasse var utett noe vi reklamerte på og utbygger utbedret høsten 2025. De tok da opp terrassebordene der de måtte komme til, tettet og satt bordene tilbake igjen. Det er ikke synlig for oss hva de har gjort eller at bordene er tatt opp og satt tilbake igjen. Dette ble utført avutbygger på reklamasjon.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2025: Bolig elektrikeren monterte lampe for oss i taket på kjøkkenet, da dette er en fast installasjon. I tillegg monterte de støpsel på nyplatetopp, da den opprinnelige platetoppen som var i leiligheten knuste av et krydderglass som falt ned på den og den ble derfor byttet ut til den vi har nå.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn da Bolig eletrikkeren var her i november 2025.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte og fikk montert elbillader til garasjeplassen vår like etter vi tok over leiligheten i mai 2024. Arbeidet ble utført gjennom utbygger, da de står for samtlige ladere i garasjeanlegget.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært uført kontroll av ventilasjon i regi av utbygger. Vi mener dette ble gjort i 2024 ifm. at bygget var tatt i bruk. I tillegg foreligger det nå avtale om filterbytte og service besøk to ganger i året. Neste ventilasjonsservice med filterbytte skal finne sted i juni.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført reklamasjonsarbeider av utbygger: - Skiftet ut tre parkettbord på kjøkkenet, da de hadde kvalitetsavvik. Utført våren 2026. - Fuget rundt flere dørlister, grunnet stor glippe. - Utbedret manglende varme i gulv på to soverom. - Utbedret knirking i gulv.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Utbygger har på garanti forsterket innfestingen av servantskapet, da det ikke var festet godt nok til veggen.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Terrassen strekker seg over byggets inngangsparti hvor to terrasser møtes. Partiet mellom vår og naboens terrasse var utett noe vi reklamerte på og utbygger utbedret høsten 2025. De tok da opp terrassebordene der de måtte komme til, tettet og satt bordene tilbake igjen. Det er ikke synlig for oss hva de har gjort eller at bordene er tatt opp og satt tilbake igjen. Dette ble utført avutbygger på reklamasjon.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Avløpet fra servanten på badet har vært tett. Trolig fra ansamling av hår o.l.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det skal ha vært mus på en innglasset balkong på byggets sørside, oppgang 8b mot jernbanen.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: To av soverommene manglet gulvvarme da flyttet inn. Ble utbedret av utbygger på reklamasjon.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger

forelå i salgsoppgave og takstrapport fra da vi kjøpte boligen i 2024.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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:
Vinduer: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. 2022.
Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 11 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noen små millimeter skjevhet på enkelte stikkmål. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i begge målte rom. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

Innbo og løsøre
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:
- Taklampe over spisebord, taklamper på soverommene, vegghylle på stue, knaggrekke i gangen og på soverom.
- Vaskemaskin
- Gardiner foran Elfa-garderoben, nedhengte gardiner i stuen samt soverom 2

Følgende medfølger handelen:
- Alle hvitevarer på kjøkken
- I tillegg følger Hue smartlyssystem med hue brytere for alle soverom og taklamper i stue, samt de to takspotlampene med hue pærer og hue bridge i sikringsskap.
- Plissegardiner

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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 555 kWh.
Strømkostnad forrige år: 7 747,- Inkl. nettleie.

Det er inngått avtale om Norges Pris.
Avtalen ble aktivert 22. oktober 2025

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 867,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann,

bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Akonto til avregning: 2 640,-
Felleskostnader: 3 943,-
Tilleggsytelser:
Bredbånd: 284,-

Felleskostnadene ble sist justert 01.januar 2026 som følge av generelle prisstigning og økte kostnader fra Gregers kvartal garasjesameie. Garasjesameiet drifter en rekke felles tekniske funksjoner for hele Gregers kvartal. De største kostnadene er knyttet til renovasjon, VVS- og sprinklersystemer, vedlikehold av fjernvarmeanlegg, felles brannvernsystemer, elektrisk anlegg, drift av fellesrommet og uteområder, snømåking, administrasjon av alle vannmålere, honorar til forretningsfører og styret m.v. Sameiets andel av disse kostnadene er tatt inn i Emaljeverkets budsjett, flere av disse var underbudsjettert i 2025 og ble derfor justert opp for 2026.

Garasjesameiet er også ansvarlig for all fjernvarme og vann/avløp (VA) som avregnes separat mot sameiene og boligseksjonene. Det er allerede klart at forbruket av kaldtvann ble høyere enn stipulert og dette vil påvirke fastsettingen av à konto i 2026. I tillegg er det varslet at kommunens vannavgift vil stige med 23,5% i 2026. Redusert mva vil gjøre økningen noe mindre. Sameiet har valgt Norgespris for fjernvarme og dette vil også dempe prisutviklingen noe. Styret har ikke gjort endringer i à konto-beløpet for 2026, men vil foreta en revisjon når endelig avregning for 2025 foreligger.

Det opplyses at fellesutgifter for garasjeplassen er på kr. 475 pr. mnd og faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 074 751,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 299 004,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Emaljeverket Sameie, orgnr. 932409755

Om sameiet
Emaljeverket sameie består av 29 seksjoner og er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter.
Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.
Fellesdører er tilknyttet USBL nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock).

Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasjesameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften. Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser sameiet har, foruten garasjen og p-plassene, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, ansvaret for felles renovasjonsordning, snørydding og strøing, bommen ved innkjøringen og skilting i garasje mm. I tillegg har garasjesameiet ansvaret for felles utearealer, felles snørydding og strøing av arealene på bakken.

Gregers kvartal driftsforening
Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles ute-/oppholdsareal, felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver. Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, men styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i

årsmøtet med én stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret. Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, har vedtatt å vurdere om denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor. Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier/borettslag som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle endringer iverksettes.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

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

Fellesformue
Kr 12 972,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven. Budsjettert årsresultat for 2026 er 83 538 kr. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2025 246 481 kr.

Vedtekter og husordensregler
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Vedtekter og husordensregler er vedlag

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5315598

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 671 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 visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren – et moderne og populært boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med rolige og grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til et rikt servicetilbud, gode kollektivforbindelser, hyggelige møteplasser og flotte rekreasjonsområder.

Løren har de siste årene utviklet seg til å bli et av Oslos mest etterspurte boligområder, med en god blanding av mennesker i ulike aldre og livsfaser. Området byr på et hyggelig og inkluderende bomiljø, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til både sentrum og marka.

Løren Torg fungerer som et naturlig samlingspunkt i området og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet en stor og velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Norli bokhandel, blomsterbutikk, frisør og flere hyggelige serveringssteder. Fryd byr på en populær uteservering på torget i sommerhalvåret, mens restauranter som Sanjay's og Kai Izakaya tilbyr spennende matopplevelser. I tillegg finnes blant annet Peppes Pizza, Dominos og Umai Sushi i nærområdet.

For daglige gjøremål finnes det flere dagligvarebutikker innen kort gangavstand, inkludert søndagsåpne alternativer. På Løren finner du blant annet Meny, Rema 1000, Coop Extra, Joker og Spar på Vinslottet.

Økern Portal har ytterligere styrket området med flere serveringstilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser. Her finner du blant annet en imponerende takterrasse på ca. 13 000 m² med flott utsikt over byen, samt Radisson RED med restaurant og serveringstilbud.

Kun få minutter unna ligger også Vinslottet – et arkitektonisk særpreget bygg som tidligere huset Vinmonopolets produksjonslokaler. I dag er bygget transformert til et moderne nærsenter med blant annet Spar, frisører, interiørbutikker, optiker og flere populære serveringssteder. Her finner du blant annet Sugar & Spice, 8 Fish Sushi, Hasle Linie Gastropub og W.B. Samson, hvor flere av stedene også har hyggelige uteserveringer.

På Hasle finner du ytterligere servicetilbud med blant annet Vinmonopol, butikker og spisesteder.

Kafeer og serveringssteder i nærområdet:

* W.B. Samson
* Kaffebrenneriet

* Baker Hansen
* Baker Nordby
* Fryd
* Phin. Restaurant
* Sanjay's (indisk)
* Hasle Linie Gastropub

Fritid, aktivitet og trening:
Løren byr på svært gode aktivitetsmuligheter for både små og store. I nærområdet finner du flere treningssentre, blant annet STERK, Studio Jobbsprek, CrossFit Løren og SATS på Hasle. I tillegg finnes gode muligheter for tennis og padel.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med flere parker, lekeområder og møteplasser. På Vinslottet ligger Lille Lab, som er et populært samlingssted for småbarnsfamilier med barn fra 0–6 år.

Det er kort vei til flere grønne lunger som Lørenparken, Frydenbergparken med vannspeil og flotte uteområder, Sinsenparken og Torshovdalen. For større naturopplevelser ligger Lillomarka innen rekkevidde med flotte turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

Løren idrettspark gir gode aktivitetsmuligheter med fotballbaner, hall og ishall. Området er under videre utvikling med planer om ytterligere oppgradering av idretts- og aktivitetsfasiliteter.

Løren aktivitetspark og flerbrukshall gir et variert tilbud for hele familien. Flerbrukshallen har en fleksibel spilleflate til blant annet volleyball, badminton, basket og håndball, samt arealer for dans, kampsport, styrketrening og sosiale aktiviteter. Utendørsområdet byr på blant annet klatrevegger, trampoliner, bordtennis, minigolf og flere hyggelige møteplasser.

Kollektivtransport:
Løren har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss innen kort gangavstand. Fra Løren T-banestasjon kommer du deg enkelt både til sentrum, Majorstuen, Storo og marka. Det er også kort vei til Hasle T-banestasjon og Sinsen kollektivknutepunkt med buss, trikk og T-bane.

Flybussen stopper også på Løren, og området har flere bysykkelstasjoner for deg som ønsker en enkel og miljøvennlig transportform.

Omtrentlig reisetid med T-bane fra Løren:

* Ca. 4 minutter til Storo
* Ca. 14 minutter til Majorstuen
* Ca. 16 minutter til Nationaltheatret / Aker Brygge

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI på Nydalen og enkel forbindelse til Universitetet i Oslo på Blindern.

Løren kort oppsummert:

* Attraktivt og moderne boligområde
* Rolig og hyggelig bomiljø
* Kort vei til sentrum og marka
* Meget gode kollektivforbindelser
* Flere parker og grøntområder
* Stort utvalg av butikker, restauranter og kafeer
* Gode aktivitetstilbud for både barn og voksne

På Løren får du en fin kombinasjon av urbane kvaliteter og tilbaketrukne omgivelser – med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.2025.

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

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (rening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter)/kontor/ bevertning etter bestemmelsene i S-5053, datert 25.09.2019. 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.

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

- Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak. Mottatt sak: 11.09.2025
Igangsettelsestillatelse er gitt og prosjektet er godt i gang.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd.

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:

301/124/316/6:
20.03.1931 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1936 - Dokumentnr: 9085 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1936 - Dokumentnr: 13165 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 4094 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1939 - Dokumentnr: 17653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1945 - Dokumentnr: 9052 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 1190 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1947 - Dokumentnr: 6658 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1947 - Dokumentnr: 10762 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1954 - Dokumentnr: 2080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1975 - Dokumentnr: 22351 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1988 - Dokumentnr: 39120 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2008 - Dokumentnr: 64584 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2008 - Dokumentnr: 376999 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.

GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.
Opprinnelig tinglyst 23.01.2008 dagboknr 64584.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder 17 boder
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187370 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om nødutgang
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187521 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315108 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2023 - Dokumentnr: 600384 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/2368

22.11.2023 - Dokumentnr: 1309989 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/2368
Endring av sameiebrøk

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187442 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:330
Bestemmelse om felles bruk av platting
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sykkelbod
Bestemmelse om drift og vedlikehold

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Bestemmelse om lastesykkelplasser og sykkelplasser
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1314206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Bestemmelse om uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315035 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bruksrett til BUA-lokalet
Bestemmelse om vedlikehold

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342233 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sekundærenhet til UPS-rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 250,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 19 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører USBL kr. 3 737,-
Utlegg foto kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 112,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2026

Ansvarlig megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lørenvangen 8A , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 316, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3393 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ3307

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. 2022.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 11 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Glassdør i gangen. Skyvedør til soverommet i stuen.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt boden. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Hull er tatt bak dusjen, men det er en bred kanal mellom borehull og bakveggen i dusjen. Dette gir begrenset innsyn. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og avtrekksventil over veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin. Bad: Rørstusser med stoppekraner i servantskapet. Rørskap med samlestokker og stoppekraner til vannbåren varme og forbruksvann. Det er kursoversikt i skapet. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er også sensorkabel til lekkasjestopper i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, i bod og på kjøkken. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Betjening på display i gangen utenfor badet. Aggregat er plassert over himling i gangen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra boden. (Fjernvarmeanlegg).

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser inkludert overspenningsvernet og komfyrvakt. Lastbryter på 40 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

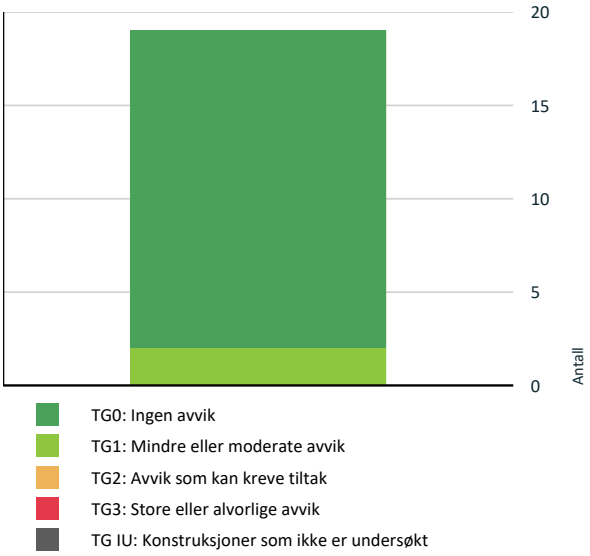
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 11 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noen små millimeter skjevhet på enkelte stikkmål. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i begge målte rom. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Glassdør i gangen. Skyvedør til soverommet i stuen.

Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt boden. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med klemring og membranmansjett.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning fra sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Hull er tatt bak dusjen, men det er en bred kanal mellom borehull og bakveggen i dusjen. Dette gir begrenset innsyn. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og avtrekksventil over veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin.

Bad: Rørstusser med stoppekraner i servantskapet. Rørskap med samlestokker og stoppekraner til vannbåren varme og forbruksvann. Det er kursoversikt i skapet. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er også sensorkabel til lekkasjestopper i skapet.

Tilstandsrapport



Rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, i bod og på kjøkken. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Betjening på display i gangen utenfor badet. Aggregat er plassert over himling i gangen.

Det er opplyst at filtere byttes på foreskrevne intervaller.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra boden. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal.

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser inkludert overspenningsvernet og komfyrvakt. Lastbryter på 40 A.

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.
   2023 Byggeår.

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

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Ing. F. Wickstrøm AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på montering støpsel til platetopp og montert taklampe på punkt fra 2025. Arbeidene er utført av Boligelektrikeren AS.

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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 anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	83			83	11
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**11**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 257 cm. i stuen, ca. 221 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 11 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med F 04. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 443 cm. bred og er merket HC 6. Det er montert elbillader på plassen. Plassen er en HC parkering. Vær oppmerksom på at ved behov kan sameiet omorganisere p-plasser. Dette betyr at seksjonen kan bli tilbudt en annen plass.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2023.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Erika Hatlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	316		6	672 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Lørenvangen 8A

Hjemmelshaver
Hatlen Erika, Mæhle Øyvind Bernhard

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Emaljeverket Sameie	82 / 2368	USBL	932409755

Felles formue
Kr. 12 972 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema i Lørenveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-5053.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5315598			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	08.06.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

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 ren 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/WQ3307

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
7. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 8A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Øyvind Bernhard Mæhle, Erika Hatlen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2024

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: SP5315598
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen strekker seg over byggets inngangsparti hvor to terrasser møtes. Partiet mellom vår og naboens terrasse var utett noe vi reklamerte på og utbygger utbedret høsten 2025. De tok da opp terrassebordene der de måtte komme til, tettet og satt bordene tilbake igjen. Det er ikke synlig for oss hva de har gjort eller at bordene er tatt opp og satt tilbake igjen. Dette ble utført avutbygger på reklamasjon.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2025: Bolig elektrikeren monterte lampe for oss i taket på kjøkkenet, da dette er en fast installasjon. I tillegg monterte de støpsel på nyplatetopp, da den opprinnelige platetoppen som var i leiligheten knuste av et krydderglass som falt ned på den og den ble derfor byttet ut til den vi har nå.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn da Bolig eletrikkeren var her i november 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte og fikk montert elbillader til garasjeplassen vår like etter vi tok over leiligheten i mai 2024. Arbeidet ble utført gjennom utbygger, da de står for samtlige ladere i garasjeanlegget.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært uført kontroll av ventilasjon i regi av utbygger. Vi mener dette ble gjort i 2024 ifm. at bygget var tatt i bruk. I tillegg foreligger det nå avtale om filterbytte og service besøk to ganger i året. Neste ventilasjonsservice med filterbytte skal finne sted i juni.

---

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: Det er utført reklamasjonsarbeider av utbygger: - Skiftet ut tre parkettbord på kjøkkenet, da de hadde kvalitetsavvik. Utført våren 2026. - Fuget rundt flere dørlister, grunnet stor glippe. - Utbedret manglende varme i gulv på to soverom. - Utbedret knirking i gulv

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke, men regner med at det er gjort av utbygger.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Utbygger har på garanti forsterket innfestingen av servantskapet, da det ikke var festet godt nok til veggen.

---

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?

Ja

Beskriv: Terrassen strekker seg over byggets inngangsparti hvor to terrasser møtes. Partiet mellom vår og naboens terrasse var utett noe vi reklamerte på og utbygger utbedret høsten 2025. De tok da opp terrassebordene der de måtte komme til, tettet og satt bordene tilbake igjen. Det er ikke synlig for oss hva de har gjort eller at bordene er tatt opp og satt tilbake igjen. Dette ble utført avutbygger på reklamasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Avløpet fra servanten på badet har vært tett. Trolig fra ansamling av hår o.l.

---

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: Det skal ha vært mus på en innglasset balkong på byggets sørside, oppgang 8b mot jernbanen.

---

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

Ja

Beskriv: To av soverommene manglet gulvvarme da flyttet inn. Ble utbedret av utbygger på reklamasjon.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger forelå i salgsoppgave og takstrapport fra da vi kjøpte boligen i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0197/26

Boligopplysninger:

Emaljeverket Sameie		**Vår ref.:**	2137/6	**Fødselsdato eier:**	06.03.1988
Lørenvangen 8 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1994
0585 OSLO		**Eiere:**	Øyvind Bernhard Mæhle, Erika Hatlen		
Organisasjonsnr:	932 409 755	**Seksjonsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 867**

Felleskostnader:	Akonto til avregning	2 640
	Felleskostnader	3 943
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	284

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Martin Moen Vassenden
Adresse:	Lørenvangen 8 B
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 91814836
E-post:	emaljeverket@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	534
Annen formue:	12 972	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	124/316 - seksjon:6
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5315598

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2023	Første innflytting:	30.11.2023	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

Ved salg av seksjon i Lørentunet sameie hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl. Det tilkommer eget eierskiftegebyr for parkeringsplassen.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Boligopplysninger:

Emaljeverket Sameie	**Vår ref.:**	2137/6	**Fødselsdato eier:**	06.03.1988
Lørenvangen 8 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1994
0585 OSLO	**Eiere:**	Øyvind Bernhard Mæhle, Erika Hatlen		

Organisasjonsnr: 932 409 755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Emaljeverket Sameie

Onsdag 08.04.2026 kl. 12:00

Digitalt

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Emaljeverket Sameie

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Høringsperiode 07.04.2026 08.00 - 08.04.2026 08.00

Periode for avstemning
Stemmeperiode 08.04.2026 12.00 - 10.04.2026 08.00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Emaljeverket Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sammenslåing av sameiet med Lørentunet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Honoraret er per styremedlem er uendret selv økte fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 52 500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av sameiet med Lørentunet

Orienteringssak fra styret:

Lørenvangen 8A og B, Emaljeverket, var første bygg i Gregers Kvartal som stod ferdig og var derfor det første sameiet som ble etablert.

Styret i Emaljeverket har hatt en god dialog med styret til Lørentunet; de to naboblokkene til Emaljeverket, og vi har undersøkt mulighetene for sammenslåing av alle tre blokkene til ett sameie.
Styret i både Emaljeverket og Lørentunet stiller seg positive til videre utredning av dette arbeidet.

Før en eventuell sammenslåing av Emaljeverket og Lørentunet må det gjennomføres en avstemning ved neste årsmøte, alternativt ved et ekstra ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Martin Moen Vassenden, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øyvind Bernhard Mæhle, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Geirid Ekeli Anderssen er på valg.

Forslag til vedtak: Ragnhild Savdal Riise har meldt seg som kandidat for å overta posisjonen til Geirid Ekeli Anderssen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ragnhild Stavdal Riise er på valg.

Forslag til vedtak: Geirid Ekeli Anderssen meldt seg som kandidat for å overta posisjonen til Ragnhild Stavdal Riise.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**371 854**	**291 458**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-125 373	80 395
B. Endring arbeidskapital	**-125 373**	**80 395**
C. Arbeidskapital	**246 481**	**371 854**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	538 412	1 035 391
Kortsiktiggjeld	-291 931	-663 538
C Arbeidskapital	**246 481**	**371 854**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 175 436	1 179 465	1 175 549	1 455 440
Sum leieinntekt		**1 175 436**	**1 179 465**	**1 175 549**	**1 455 440**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 987	0	0	0
Sum annen inntekt		**11 987**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 187 423**	**1 179 465**	**1 175 549**	**1 455 440**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	9 870	6 063	9 870
Styrehonorar	3	70 000	70 000	43 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		99 836	16 794	40 000	88 462
Kostnad eiendom/lokaler	4	472 777	315 602	357 254	470 449
Kommunale avgifter/renovasjon		102 720	168 875	155 000	117 121
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 226	6 364	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 227	7 781	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	245 902	211 752	260 100	272 000
Revisjonshonorar		6 338	5 685	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		89 614	86 250	89 650	94 000
Andre honorar	8	27 529	36 120	14 700	28 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		89 346	83 172	86 415	99 000
Forsikringer		86 676	79 427	87 550	96 000
Andre kostnader	9	12 028	16 668	6 500	10 000
Sum kostnad		**1 321 089**	**1 114 360**	**1 165 732**	**1 371 902**
Driftsresultat		**-133 666**	**65 105**	**9 817**	**83 538**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 293	15 290	0	0
Netto finansposter		**-8 293**	**-15 290**	**0**	**0**
Årsresultat		**-125 373**	**80 395**	**9 817**	**83 538**
Overført sameiekapital		-125 373	80 395	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-125 373**	**80 395**	**0**	**0**

Balanse 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		8 771	18 922
Kundefordringer		0	9 400
Kostnader til avregning		0	799 303
Andre kortsiktige fordringer		159 398	4 193
Forskuddsbetalte kostnader		50 791	47 125
Innestående konsernkonto og bank		319 452	156 449
Sum omløpsmidler		**538 412**	**1 035 391**
SUM EIENDELER		**538 412**	**1 035 391**

Balanse 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		246 481	371 854
Sum opptjent egenkapital		**246 481**	**371 854**
Sum egenkapital	**10**	**246 481**	**371 854**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 934	40 880
A konto til avregning		0	622 658
Annen kortsiktig gjeld		177 998	0
Sum kortsiktig gjeld		**291 931**	**663 538**
Sum gjeld		**291 931**	**663 538**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**538 412**	**1 035 391**

Sted:_____ Dato:_____

Ole Martin Moen Vassenden Styreleder	Øyvind Bernhard Mæhle Styremedlem	Geirid Ekeli Anderssen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 29 seksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 124, bnr 316 i Oslo kommune, med en tomteareal på 671,6 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5315598.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 089 132	1 089 132
3610 Oppstartskapital	0	7 161
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 304	83 172
Sum	**1 175 436**	**1 179 465**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	11 987	0
Sum	**11 987**	**0**

Konto 3990 gjelder skadeoppgjør fra If Skadeforsikring og oppgjør etter avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
Sum	**79 870**	**79 870**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 276	95 550
6341 Brannalarm	16 187	1 987
6361 Fast renhold	83 504	73 125
6362 Skadedyrutryddelse	30 936	0
6364 Matteleie	31 100	33 059
6390 Andre driftskostnader	46 958	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 995
6398 Felleskostnader	164 816	106 886
Sum	**472 777**	**315 602**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo	7 226	6 364
Sum	**7 226**	**6 364**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 126
6540 Inventar	0	4 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	804
6552 Driftsmateriell	1 227	1 463
Sum	**1 227**	**7 781**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6610 Andre vaktmestertjenester	1 541	0
6611 Vedlikehold heiser	106 498	84 584
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 383	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 074	69 219
6663 Vedlikehold ventilasjon	121 406	57 950
Sum	**245 902**	**211 752**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	2 175	15 212
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 354	14 751
6720 Juridisk honorar	0	6 156
Sum	**27 529**	**36 120**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	8 319	7 503
7719 Møter, div. styret	0	5 512
7770 Betalingskostnader	1 233	1 058
7772 Omkostninger inkasso	0	448
7773 Omkostninger innkreving	2 478	2 147
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	**12 028**	**16 668**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	371 854	-125 373	246 481
Sum opptjent egenkapital	**371 854**	**-125 373**	**246 481**
Sum egenkapital	**371 854**	**-125 373**	**246 481**

Resultat og balanse med noter for Emaljeverket Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Emaljeverket Sameie

Styreleder	Ole Martin Moen Vassenden (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Øyvind Bernhard Mæhle (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Geirid Ekeli Anderssen (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Emaljeverket Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emaljeverket Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: VUZ5M-BHOSB-6BSPV-QKLBH-GT8C5-I1RYS

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VUZ5M-BHOSB-6BSPV-QKLBH-GT8C5-I1RYS

Årsmelding 2025 - Emaljeverket Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Martin Moen Vassenden
Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen
Styremedlem, Øyvind Bernhard Mæhle
Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise

Styret i Emaljeverket Sameie består av 2 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Emaljeverket Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Emaljeverket Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932409755

Emaljeverket Sameie består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Emaljeverket Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5315598. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Emaljeverket Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret gjennomfører fortløpende utbedring og rapportering av HMS ved behov

Styrets arbeid

Styret for Emaljeverket består av tre faste medlemmer og ett varamedlem. Nytt styre ble besluttet i juni da tidligere styreleder sa fra seg sin posisjon. Styret takker for det gode samarbeidet med Stig.

Ved styremøtet 2. juni 2025 ble nytt styre etablert, der følgende stillinger er:

- Styreleder: Ole Martin Vassenden

- Kasserer: Geirid Ekeli Anderssen

- HMS: Øyvind Bernhard Mæhle

- Varamedlem: Ragnhild Stavdal Riise

Styret møtes regelmessig og som regel etter det er gjennomført styremøter i Garasjesameiet, foruten dette gjennomføres det møter etter behov.

I perioden fra sist årsmøte har styrets arbeid stort sett handlet om oppdukkende oppgaver og samarbeid med de andre styrene i Gregers kvartal.
Styret har i en periode hatt en del arbeid med utarbeidelse av nytt budsjett som har resultert i økte felleskostnader for beboerne i Emaljeverket. Økte kostnaden er i hovedsak knyttet til økte kostnader fra bymiljøetaten, utgifter knyttet til Garasjesameiet samt justering av eget budsjett.
Gregers kvartal har vært igjennom sitt første fullstendige driftsår i 2025 som har gjort at utgifter knyttet til drift har tidvis vært uforutsigbart.

I 2026 har styret i Garasjesameiet og Emaljeverket god oversikt over sine utgifter og nytt budsjett fremstår som robust og dekkende for kommende utgifter.

Når det gjelder den kommende perioden vil styret ha fokus på et godt miljø for beboerne, oppfølgning av inngåtte avtaler, sørge for en god drift av Emaljeverket samt god understøttelse av Garasjesameiet sin drift

På vegne av styret

Ole Martin Vassenden

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

V E D T E K T E R

for

Emaljeverket Sameie
org. nr. 932 409 755

Vedtektene er re-fastsatt i forbindelse med første ordinære årsmøte i sameiet (30.4.2024) med seksjonseiere representert.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Emaljeverket Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 316 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- terrasser
- annet

Sameiebrøken tar utgangspunkt i samlet areal (BRA) for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Utearealene skal disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige eierseksjonssameier i Gregers kvartal som inngår i utbyggingen. Det er tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9.

1-3 Parkering

Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass har tinglyst eierandel i anleggseiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fastmonterte regnbed på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles takarealer fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Det må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades. Fastmonterte regnbed på taket kan ikke fjernes.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til og med avgrening fra fellesledningen/soil. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing. Søknad om den aktuelle sammenslåingen må også søkes om og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 30% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 70% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) og vann skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme fordelingsprinsippet gjelder for andre kostnader som kan fordeles og avhenger av forbruket til den enkelte seksjonseier.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

(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).

8-4 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 årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm
Det blir etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonssameier som er eller blir etablert i Gregers kvartal. Driftsforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde området fellesarealene og fellesanleggene på utomhusarealene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene og fordeles på boligeierne på Gregers kvartal. Boligseksjonseierne har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforeningen. Den enkelte eiendom/seksjonssameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen. Plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte boligseksjonene.

10. Felles installasjoner m.m.
Det er flere tekniske rom i Anleggseiendommen gnr. 124 bnr. 311. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har tinglyst rett til adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom og UPS rom, se **bilag 1** for plasseringen. Sameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene tilknyttet forannevnte teknisk infrastruktur som disponeres i fellesskap.

Boligeierne i Sameiet B (gnr. 124, bnr. 313) har bruksrett til 17 boder i sameiet, se **bilag 2**.

11. Angrepsvei for brannvesen
I første etasje og underetasjen i bygget er det anlagt en angrepsvei for brannvesenet. Sameiet og seksjonseierne/beboerne plikter å holde angrepsveien fri for enhver hindring. Det skal ikke plasseres gjenstander eller andre hindringer foran eller i angrepsveien. Anleggseiendommen har tinglyst rett til å disponere angrepsveien samt å dekke drifts- og vedlikeholdskostnadene med angrepsveien.

12. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09199-7	Hannah Waaler Koppang	02.12.2025

Adresse: Lørenveien 51 og Lørenvangen 14
Eiendom: 124/32
Ansvarlig søker: Add arkitekter AS
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks boligblokker, bygg A-F med barnehage, næringslokaler og parkeringskjeller, mottatt 24.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt godkjent av Plan- og bygningsetaten 07.10.2025

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

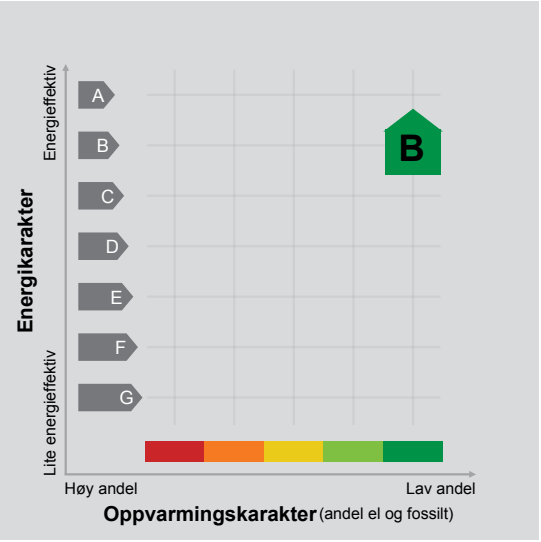
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 8A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859523
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e340a409-bcec-45f1-a56d-0dd8edfca944
Dato	27.11.2023
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ BJØRNAR HEISKEL



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Lørenvangen 8A

Nabolaget Løren - vurdert av 422 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	22 min

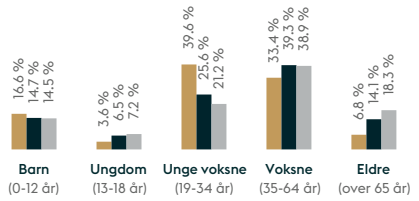
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	2 min 0.2 km
Løren T Linje 4	4 min 0.3 km
Rosenhoff Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	2 min 0.2 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	5 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

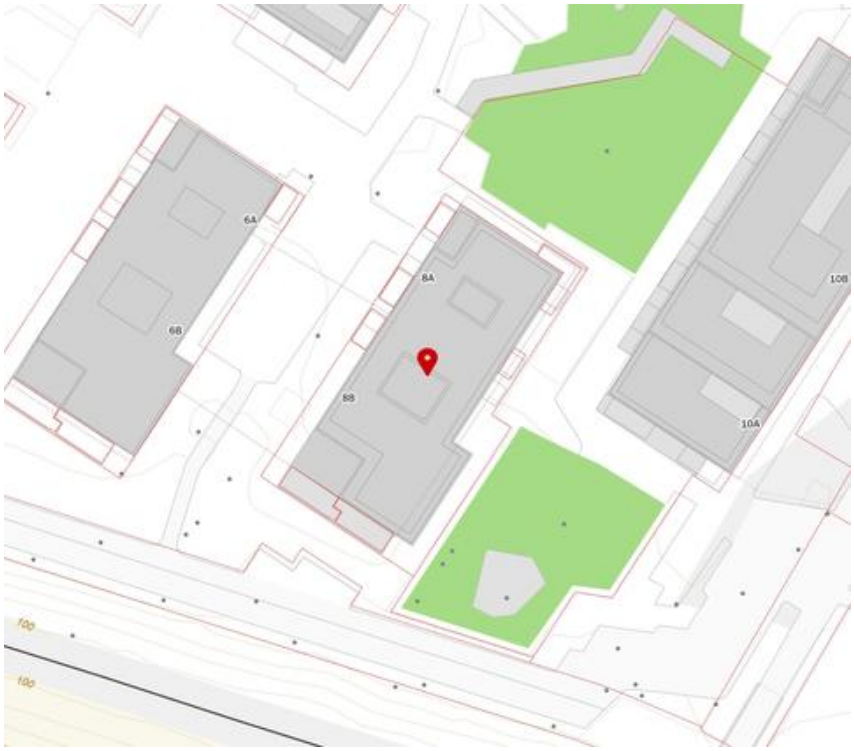
«Perfekt for barnefamilier, en skjult skatt på toppen av Oslo-lokket :)»

— 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

Lørenvangen 8A

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	**12 min** 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	**14 min** 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**4 min** 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Kuben videregående skole	**19 min**
Valle Hovin videregående skole	**22 min**

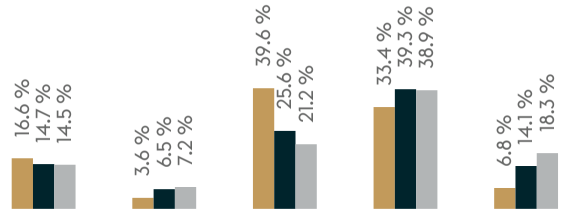
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	**2 min** 0.2 km
Løren T Linje 4	**4 min** 0.3 km
Rosenhoff Linje 17	**15 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.7 km

Barnehager

Gregers barnehage	**2 min**
Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	**2 min** 0.2 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	**4 min** 0.3 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

Frydenberg skole	5 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 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



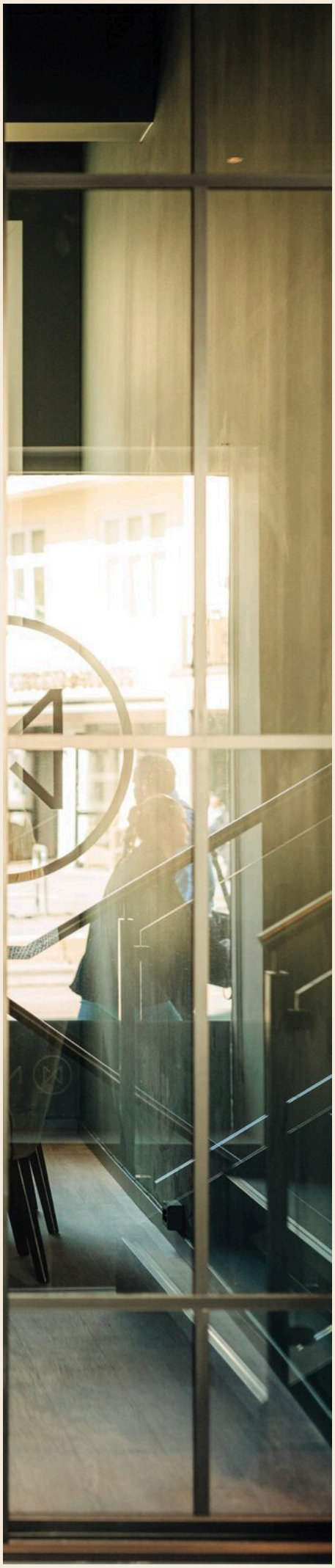
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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: 21-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenvangen 8A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 316, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:

Dan Christian Jensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210