

Vekslerveien 7



Velkommen til

Vekslerveien 7



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

Løren

Lys & gjennomgående 3-roms med solrik balkong, heis og garasjeplass. V.vann & fyring inkl. Lave felleskostnader

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 630,-
Totalpris	5 997 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 307,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Ansvarlig megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms leilighet, attraktivt beliggende på Løren. Her bor du høyt og fritt i 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og en flott utsikt. Boligen tilbyr en sentral beliggenhet med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, kollektivtransport og dagligvarebutikker, noe som gjør den ideell for både byliv og naturnære opplevelser.

- Fremtredende kvaliteter:
- Gjennomgående plansløning
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-lader
- Romslig sydvestvendt balkong på 10 kvm
- Moderne bygg fra 2012
- To innbydende og romslige soverom
- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning
- Disponerer 1 kjellerbod på 5 kvm
- Stor, plassbygd skyvedørsgarderobe i gang

Velkommen til en hyggelig visning!

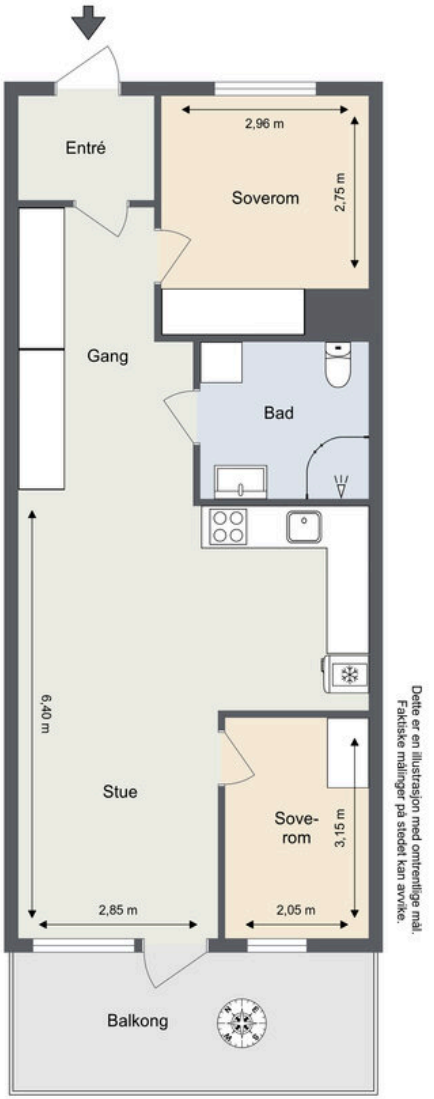
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod (merket med nr. 115)
Total BRA: 5 kvm.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Vekslerveien 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0238/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 217, snr 115 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 217, snr 187 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

Selgere
Brit-Sissel Elmblom
Stein Bekkevold

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod (merket med nr. 115)
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.
- 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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

Standard

Stue:
Lys og innbydende stue med god romfølelse og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med hyggelig utsikt - perfekt for avslappende stunder. Rommet har en praktisk og sosial planløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Balkong:
Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig og romslig balkong på hele 10 kvm – et attraktivt uterom med gode solforhold og hyggelig utsikt. Her er det rikelig med plass til både sittegruppe, beplantning og grill, noe som gjør balkongen perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Uteplassen fungerer som en naturlig og innbydende forlengelse av boligen.

Kjøkken:
Moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen som skaper en luftig og sosial planløsning. Kjøkkeninnredning med stilrene, glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Komfyr med induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin (byttet sommeren 2024) og frittstående kjøleskap plassert praktisk i enden av innredningen.

Bad:
Flislagt og romslig bad med moderne baderomskabin fra Con-Form, utstyrt med dusjnisje og innfellbare dusjdører. Badet har servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne, samt praktisk opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og garderobeskap, og fremstår som et rolig og innbydende soverom. Det andre soverommet er fleksibelt og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Entré / gang:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av ytterklær og praktisk oppbevaring av sko. Stor, plassbygd skyvedørsgarderobe gir rikelig med lagringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig gang.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i Lørenvangen Parkeringssameie med gnr. 124, bnr. 217, snr. 187 og ideell-andel 1/144. Plassen ligger i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 236 cm. bred og er merket 107. Det er montert elbillader på plassen. Felleskostnader for

garasjeplassen er på ca. 450,- pr. mnd (med forbehold om endringer), og faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten. Dersom garasjeplassen selges alene, og ikke sammen med seksjonen, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 750.

Parkeringssameiet har egen nettside: www.lorenvangenparkering.no

Utleie av parkeringsplasser i Lørenvangen parkeringsameie fungerer for det meste problemfritt. Av hensyn til sikkerhet og myndigheters krav om beboerliste, er det meget viktig at styret til enhver tid kjenner til hvem som eier den enkelte seksjon og garasjeplass.
Ved utleie, er det også viktig for seksjonseier å inngå gode utleieavtaler som sikrer det ansvaret som påhviler seksjonseier (både gjennom vedtekter og ordensregler).

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny vannmåler som er plassert i taket på badet. Testet blandebatteri i dusj fordi mere enn ett batteri i sameiet er lekk slik at kaldtvann blander seg med gårdens varmtvann. Hos oss ble det ikke funnet feil.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Testet blandebatteri i dusj fordi mere enn ett batteri i sameiet er lekk slik at kaldtvann blander seg med gårdens varmtvann. Hos oss ble det ikke funnet feil.

- 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? Jf. prospekt fra Privatmegleren i 2014: BRA/P-rom: Primærrom 60 kvm, Bruksareal 60 kvm, Bruttoareal 66 kvm. Tomtetype/areal: Eiet tomt / 7395 kvm.

- 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?
Svar: Ja. Beskriv: Vi har mottatt nabovarsel om omregulering av eiendommen vis a vis i Vekslerveien. Forslaget er å rive nåværende næringsbygg for å bygge boligblokk/leiligheter.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 2- lags isolerglass i trerammer.
Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Balkongdør fra 2011 med glassfelt.
Balkong i betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet.
Balkongen er på ca. 10 m^2. Balkongen har markise, stikkontakt og stråleovn.
Balkongen er omtrent sydvestvendt

Innvendig:
3- stavs stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling.
Bruksmerker kan forekomme som følge av normal bruk og normal bruksslitasje.
Malermester Svein Hansen malte himling og vegger i kjøkken/stue sommeren 2022.
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger 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). Målinger
er utført i soverom og i stue. Malte glatte innerdører med terskler.

Tekniske installasjoner:
- Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet.
- Bad: Samlestokker med stoppekraner over inspeksjonsluke i himlingen. Kursene er merket. Skjult anlegg forøvrig.
- Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
- Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i ett soverom og i stuen.
- Spalteventil i vinduet på soverommet i stuen.
- Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet.
- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).
- Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.
- Sikringsskap i soverommet med automatsikringer og jordfeilbryter.
- Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A.
- Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. skumapparat merket AB).

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig / Balkong:
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Kravet til referert høyde kom i 2010, men blokken er bygget etter eldre forskrift.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utvendig / Andre utvendige forhold:
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 både når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp

til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig / Overflater:
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Bruksslitasje på parketten.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Normalt må hele rommet ses under ett. Hvis gulvet skal slipes må altså hele rommet tas. Det samme gjelder hvis man bestemmer seg for at parketten må byttes. Det kan ikke utelukkes at en parkettlegger anbefaler bytte av parkett.

- Våtrom / Overflater gulv:
Avvik: Skall er gått av emaljen på flere gulvfliser ved vaskemaskinen. Se bilde. Ved testing av dusjen går noe vann ut av dusjsonen. Vannet renner mot sluket igjen når dusjen skrus av.
Tiltak: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Avviket er vurdert som estetisk. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet.
Stråleovn på balkongen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 307,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme á konto, altibox flex, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Altibox flex: 439,-
Felleskostnader: 2 028,-
Fjernvarme á konto: 840,-

Felleskostnader til Lørenvangen Parkeringssameie er 450 kr/mnd.
Dette faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten.

Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene. Fjernvarme avregnes 1 gang pr år, senest i løpet av 2. kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for, må dette tas hensyn til ved oppgjør/eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utover det som påløper via fellesutgiftene til borettslaget, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 522 988,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 091 951,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lørenvangen Eierseksjonssameie, orgnr. 998708885

Om sameiet

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeseksjon.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 124, bruksnummer 217 i Oslo kommune og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS. Sameiet har avtale med Bygårdservice for vaktmestertjenester.

Styrets arbeid:
- Heiser: Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Det vises til de alminnelige loggene etter hvert servicebesøk.
- Ventilasjon: Det har vært utført periodisk årskontroll av ventilasjon og utskiftning av slitasjedeler av Aktiv Ventilasjon AS.
- Vaktmestertjenester ved Bygårdsservice AS: Styret har stort sett daglig kommunikasjon med vaktmester for koordinering av oppdrag i sameiet. Det har vært en overkommelig vinter sammenlignet med 2023/2024, så både vaktmester og frivillige har ikke måket like mye som under forrige vinter.
- Fjernvarme: Nye energimålere ble montert høsten 2023 og i full drift fra 2024.

Løren Velforening ivaretar fellesarealene og et av styremedlemmene har deltatt på styremøter i Velforeningen. Velforeningen er grunneiere av nabotomten/ hagearealet mellom Løren Torg og vårt bygg A.

Vakthold: Sameiet har avtale med Avarn Security om vektertjenester. Det er ambulerende vakthold med inspeksjonsrunder, samt 30 utrykninger inkludert i prisen.

Vedlikeholdet:
I ekstraordinært møte den 8. oktober 2024 ble det informert om nødvendig vedlikehold av uimprignert trevirke på fasaden. Kostnaden for utskiftning var estimert til kr. 1 520 000 ink. mva og budsjettet for 2024 ble justert for dette.
I samme møte varslet styret om nødvendig vedlikehold av dørterksler i 6. etg. Også her er det brukt uimprignert trevirke. På tidspunktet for det ekstraordinær møtet, estimerte kostnaden til kr. 50 000 – 150 000. Fakturaene viser at det er brukt ca. kr. 70 000 til dette og er (noe feilaktig) kontert under vedlikehold VVS.

I perioden har det medgått en del tid til vedlikehold av felles vann- og varmeanlegg i Løren Torg. Blant annet ble det skiftet ut bobleutskiller for ca. kr. 60 000 ink. mva og skiftet ut målere. Målerene som går til varmesentralen er tilknyttet direkte strøm (ikke batteri), noe som gir mulighet til direkte kommunikasjon mellom målerne og Techem. Denne løsningen ble valgt for å sikre korrekt leveranse og kortere «nedetid» dersom det oppdages feil. Ved utskiftning av disse målerne ble anlegget tømt for vann, men èn av stoppekranene i Løren torg borettslag var bortgjemt, og det oppsto lekkasje. Følgen av dette ble en merkostnad på ca kr. 59. 000 for sameiet. Styret er i skrivende stund (april 2024) i dialog med øvrige sameiere tilknyttet varmesentralen om å få oversikt over stoppekraner og å sikre leveransen av varmt vann til eierne i Lørenvangen ESEK.

Som følge av disse arbeidet ble sameiets driftskonto tappet for likviditet, noe som isolert sett ikke var overraskende. Det oppsto vedlikeholdsbehov og styret besluttet å overføre kr. 1 mill fra sameiets sparekonto til driftskonto i januar 2025. I balansen for 2024 ser man at saldo på driftskonto var ca kr. 260 000, og dette var noe lav arbeidskapital til fakturaer som forfalt på nyåret.

Styret skriver pr. mail den 14.10.2025 følgende: Vi har ikke et eget ventilationsprosjket (VVS) på gang. Jeg vil tro at det du har funnet er første utkastet til avløpsrenoveringen vi nå har gjennomført. Dette inneholdt er periode utbedring av alt vann, avløp og ventilasjon. Pr i dag er det ingen store vedlikeholdsprosjekter som er planlagt gjennomført de neste årene.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjenning i sameiet. Styret skal informeres ved salg og utleie.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pr. i dag ingen lån.

Ikke medlem av sikringsordningen.

Det er ikke registrert lån på selskapet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 650,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntektene i 2024 var totalt kr 6 197 984 . Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2024 var totalt kr 9 624 671. Dette er ca. kr. 720 000 mer enn budsjettert og skyldes hovedsakelig at det var nødvendig å utføre vedlikehold av teknisk infrastruktur i fjernvarmesentralen og utbedring av en lekkasje i 6. etg. Resultatet av driften året 2024 viser derfor et underskudd på kr 3 426 687, et noe høyere beløp enn budsjetter underskudd på kr. 2 732 900.

Den siste tids inflasjon har gjort at driftskostnadene har økt, men det har også sameiets renteinntekter. Disse fremgår som finansinntekter og var totalt på kr. 274 382, og er litt høyere enn det som var budsjetter på kr. 223 400.

Årets underskudd på kr. 3 155 518 er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Budsjettet gir et forventet driftsresultat på ca kr 223 500, og tillagt finansinntekt på ca kr. 252 000, ender vi med et budsjettert overskudd på ca. kr. 28 500.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrassen. Kullgrill er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3371090.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 393 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 oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

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

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte

et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls– perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

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

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

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

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

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

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

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

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig

tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

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

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

10 minutters gange til Økern T-bane

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.11.2013.
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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning etter bestemmelsene i S-4189, datert 16.11.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:

- 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.

- 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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/217/115:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
RETT TIL INSTALLASJONER I ETASJE SKILLET.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
FJERNVARME.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale

OVERFLATEVANN.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Betonmast Boligbygg AS
Org.nr: 935 499 151
PARK OG SKULPTURER.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2012 - Dokumentnr: 667132 - Erklæring/avtale
Adkomst - fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3
Rettet etter tgll § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2012 - Dokumentnr: 667132 - Erklæring/avtale
Teknisk rom 1 - Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3
Rettet etter tgll § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2012 - Dokumentnr: 501993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 115
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/17344

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186325 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:24
Rett til å ha varmeveksler, målere, hovedvanninntak og nødvendig VVS for varme og varmt vann liggende på eiendommen
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186325 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:24
Adkomstrett til fots

31.05.2022 - Dokumentnr: 578760 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216

31.05.2022 - Dokumentnr: 578760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216
Rett til utplassering av sillaser etc. ved rehabilitering av bygg

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Infoland - Seksjonering med vedtekter ca. kr. 446,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 139,- 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 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

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.

Vedlegg

Vekslerveien 7

Vekslerveien 7

Nabolaget Løren - vurdert av 388 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	**8 min**
743 elever, 38 klasser	0.5 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**12 min**
628 elever, 31 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**16 min**
661 elever, 48 klasser	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
506 elever, 30 klasser	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**10 min**
380 elever, 14 klasser	0.8 km
Kuben videregående skole	**22 min**
Valle Hovin videregående skole	**27 min**

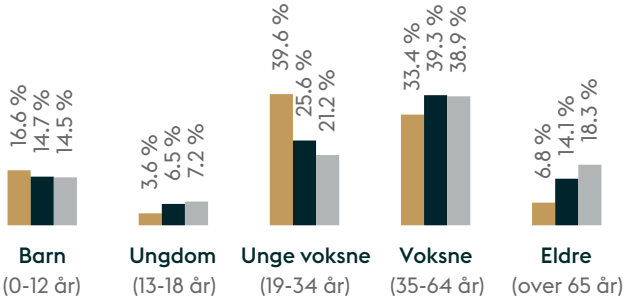
Offentlig transport

Lørenvangen	**4 min**
Linje FB3, 23, 24	0.3 km
Løren T	**6 min**
Linje 4	0.4 km
Sinsenterrassen	**17 min**
Linje 17	1.3 km
Grefsen stasjon	**24 min**
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0...	**3 min**
80 barn	0.2 km
Gregers barnehage	**3 min**
Espira Gartnerløkka barnehage ...	**3 min**
120 barn	0.2 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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Frydenberg skole	11 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	6 min

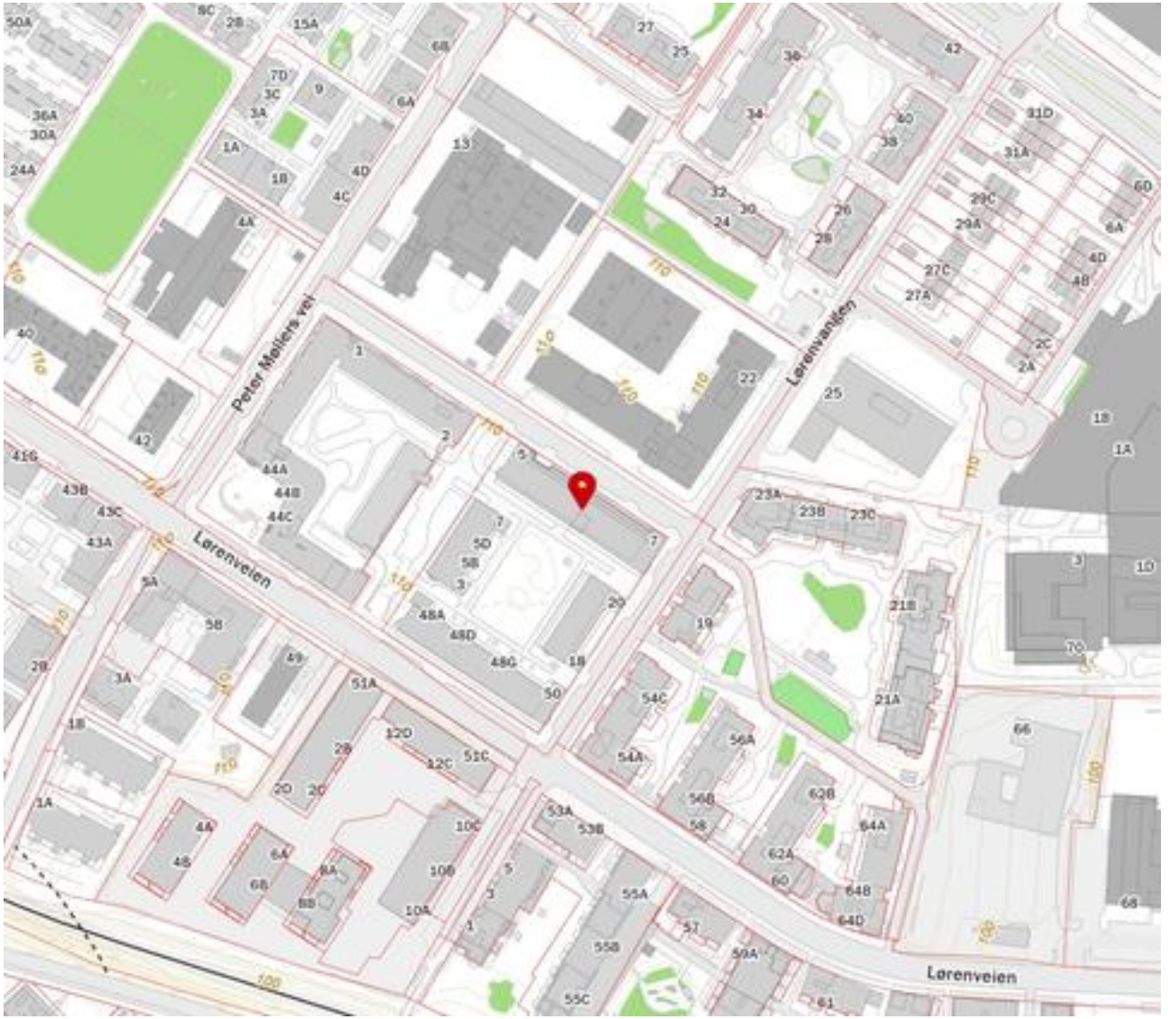
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vekslerveien 7, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 217, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 21.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3183 **Referansenummer:** TM5281

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 hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal 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: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

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

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2011 med glassfelt.

Balkong i betong. Avrenning fra balkongen over kanten av balkongen. Balkongen er på ca. 10 m². Balkongen har markise, stikkontakt og stråleovn. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

3- stavs stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling. Bruksmerker kan forekomme som følge av normal bruk og normal bruksslitasje.

Malermester Svein Hansen malte himling og vegger i kjøkken/stue sommeren 2022.

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

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger 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). Målinger er utført i soverom og i stue.

Malte glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Stråleovn på balkongen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Baderomskabin fra Con- Form med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. 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 mekanisk avtrekk. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Frittstående kjøleskap plassert på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav til komfyrvakt og lekkasjestopper kom i 2010. Leiligheten er fra 2012, men byggetillatelse er gitt på eldre forskrift.

Oppvaskmaskinen ble byttet sommeren 2024.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet. Bad: Samlestokker med stoppekraner over inspeksjonsluke i himlingen. Kursene er merket. Skjult anlegg forøvrig.

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

Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i ett soverom og i stuen. Spalteventil i vinduet på soverommet i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Sikringsskap i soverommet med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. skumapparat merket AB).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

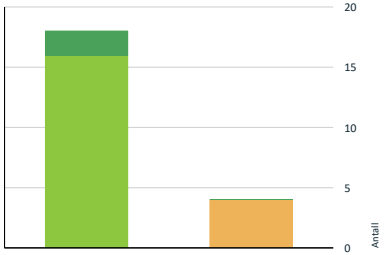
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv** 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
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2011 med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i betong. Avrenning fra balkongen over kanten av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 113 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Balkongen har markise, stikkontakt og stråleovn.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Kravet til referert høyde kom i 2010, men blokken er bygget etter eldre forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Sameiet engasjerte et byggefirma til å skifte treverket som skal pynte opp fasadene i sameiet på grunn av råteskader. Det ble skiftet og malt sommeren 2025.

Styret har opplyst følgende på spørsmål om det foreligger vedlikeholdsrapport/-plan for sameiet: Ingen store planer. Vi er i en prosess med å utarbeide vedlikeholdsplan for sameiet. Det blir muligens spyling av rør på nyåret.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 både når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3- stavs stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling. Bruksmerker kan forekomme som følge av normal bruk og normal bruksslitasje.

Malermester Svein Hansen malte himling og vegger i kjøkken/stue sommeren 2022

TG 2 Overflater - 2

Punktet gjelder parkett foran balkongdøren.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksslitasje på parketten. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Normalt må hele rommet ses under ett. Hvis gulvet skal slipes må altså hele rommet tas. Det samme gjelder hvis man bestemmer seg for at parketten må byttes. Det kan ikke utelukkes at en parkettlegger anbefaler bytte av parkett.

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Skade i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger 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). Målinger er utført i soverom og i stue.

Målinger i stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Soverommet: 2 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med terskler.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Stråleovn på balkongen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderomskabin fra Con- Form med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. 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.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Punktsjekk med vater viser svakt fall mot sluk på hele gulvet. Godt fall inne i dusjen. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 31 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skall er gått av emaljen på flere gulvfliser ved vaskemaskinen. Se bilde.

Ved testing av dusjen går noe vann ut av dusjsonen. Vannet renner mot sluket igjen når dusjen skrus av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Avviket er vurdert som estetisk.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Hakk i emaljen på gulvfliser.

Tilstandsrapport



Noe vann renner ut av dusjen ved testing av dusj.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring og membranmansjett. Vurderingen baserer seg på alder.



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

5. ETASJE > BAD

Fukt i tilligende konstruksjoner

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Frittstående kjøleskap plassert på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav til komfyrvakt og lekkasjestopper kom i 2010. Leiligheten er fra 2012, men byggetillatelse er gitt på eldre forskrift.

Oppvaskmaskinen ble byttet sommeren 2024.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet.
Bad: Samlestokker med stoppekraner over inspeksjonsluke i himlingen.
Kursene er merket. Skjult anlegg forøvrig.

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Rørskap i himling på badet.

TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i ett soverom og i stuen. Spalteventil i vinduet på soverommet i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 **Varmesentral**

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap i soverommet med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 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 inntaksikring og videre.
   2012 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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 2012. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det er også samsvarserklæring fra baderomsprodusenten fra samme år.

   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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. skumapparat merket AB).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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)**
5. etasje	60			60	10
Kjeller		5		5	
SUM	**60**	**5**			**10**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, 2 soverom, stue, kjøkken, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 10 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 115. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/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. 236 cm. bred og er merket 107. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Brit-Sissel Elmblom og Stein Bekkevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	217		115	7393 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Vekslerveien 7

Hjemmelshaver
Elmblom Brit-Sissel, Bekkevold Stein

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenvangen Eierseksjonssameie	60 / 17344	BORI	998708885

Felles formue
Kr. 18 650 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Joker Løren og Meny på Løren Torg. 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

Offentlig

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med sittegrupper, gangarealer etc.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3371090.1.1			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vekslerveien 7, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 217
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TM5281

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
14. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0238/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vekslerveien 7, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Brit-Sissel Elmblom, Stein Bekkevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2014

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: 7110043
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny vannmåler som er plassert i taket på badet. Testet blandebatteri i dusj fordi mere enn ett batteri i sameiet er lekk slik at kaldtvann blander seg med gårdens varmtvann. Hos oss ble det ikke funnet feil.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at det ikke er utført slikt arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det finns det sikkert dokumentasjon på hos styret i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet og tror heller ikke det er gjort i sameiet

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Testet blandebatteri i dusj fordi mere enn ett batteri i sameiet er lekk slik at kaldtvann blander seg med gårdens varmtvann. Hos oss ble det ikke funnet feil.

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

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

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med dette salget kommer en takstmann hit fk. fredag, og det er vel hans jobb å lage en tilstandsrapport vil jeg tro. Det ble også utferdiget en verdi- og lånetakst av Takstmann Kjetil Nilsen AS i forbindelse overdragelsen i 2014.

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? Jf. prospekt fra Privatmegleren i 2014: BRA/P-rom: Primærrom 60 kvm, Bruksareal 60 kvm, Bruttoareal 66 kvm. Tomtetype/areal: Eiet tomt / 7395 kvm

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?
Ja

Beskriv: Vi har mottatt nabovarsel om omregulering av eiendommen vis a vis i Vekslerveien. Forslaget er å rive nåværende næringsbygg for å bygge boligblokk/leiligheter.

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

Eventuell kommentar: Det er ingen slike planer.

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?

Ja

Beskriv: Dette er et attraktivt boområde med det meste av forretninger, kafeer, etc. Løren er en by i byen etter det moderne konseptet hvor du har forretninger og spisesteder i gatene lokalt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

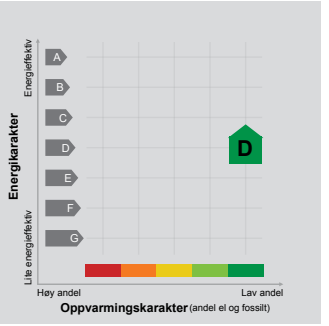
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0238/24

ENERGIATTEST

Adresse	Vekslerveien 7
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	115
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878943
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-181894
Dato	20.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012
Endret i Årsmøte 29.04.13, 15.4.24
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 8.10.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.
Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyrinsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Parkeringsdelen" er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
  Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(likt).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeseksjonen:
- Bygningsforsikring som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.

- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Bygningsforsikring etter fratrekk av parkeringsseksjonens andel.

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjonen etter avvikende brøk:
- Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3 fordeles slik: Garasjeseksjonene/LVP: 77,5%. Bolig og næringsseksjonene: 22,5%. Denne brøken gjøres gjeldende fra 1.januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

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

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

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

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, mellom to og tre styremedlemmer, og mellom et og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for et eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 8
Årsmøtet

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10
Møteledelse og avstemning

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

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

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

§ 11
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13
Forretningsfører

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

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 19
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

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

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

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicapplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.
Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendig" fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 28/6-2012
Endret på sameiermøte 10/4-2019

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Lørenvangen Parkeringssameie, og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de ideelle eiere av parkeringsplasser beliggende i. underetasje i Lørenvangen Boligsameie i Oslo. Den felles eiendom er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til Gnr 124, Bnr. 217, seksjon nr. 187. Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom hjemmelshaverene til seksjon 187.

Sameiets adresse er Leyrinsgate 3,5,7, Lørenvangen 18,20, Vekslerveien 5,7, Lørenveien 46,48,50 i Oslo.

§ 2
Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett

Samtlige eiere av parkeringsplasser **(heretter sameier)** har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige sameiet iht. nærværende vedtekter. Hver sameier har hjemmel til en ideell andel av parkeringsseksjonen, seksjon 187, tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboken hos Statens Kartverk, og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende vedtekter. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Parkeringsseksjonen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette og endre ordensregler for sameiernes bruk av parkeringsseksjonen.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicapplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.
Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved parkeringsseksjonens drift og vedlikehold, herunder både de eksterne felleskostnader som er tilknyttet seksjon 187 sin forholdsmessige andel overfor boligsameiet, og de kostnader som er tilknyttet parkeringsseksjonens interne felles drift. Samtlige av parkeringsseksjonens samlede felleskostnader skal fordeles med **lik del** på hver sameier (parkeringsplass). Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. 6 måneder i tråd med godkjent budsjett fra ordinært sameiermøte.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet i parkeringsseksjonen, enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

Sameiet kan kreve etablert panterett i hver enkelt deltakers andel for krav mot sameieren som følge av misbruk eller økonomisk skade forårsaket av sameieren. Pantekravets størrelse skal i så fall utgjøre et beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 25 % av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut det tingsrettslige sameiet med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling.

§ 5
Registrering av nye sameiere

Erverver av ideell andel (og leietaker) av parkeringsplassen må meldes av sameier til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i garasjeseksjon tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum; en leder, ett styremedlem og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder representerer seksjon 187 ved fullmakt i eierseksjonssameiet, etter de bestemmelser som følger av vedtektene i Lørenvangen Boligsameie.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

§ 8
Sameiermøtet

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av parkeringsarealet som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
b) salg, kjøp, eller bortleie av areal.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøte regnes stemmene med en stemme pr. andel (parkeringsplass). En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløysing av misbruker.

§ 14
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 16
Forholdet til lov om sameige

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Lørenvangen Parkeringssameie

Protokoll for ordinært sameiermøte 23.04.2025
16 av 144 mulige stemmegivere var representert.

Sak 1: Konstituering A, B og C.

Konstituering Enstemmig vedtatt
Styreleder Torger Aulstad Gjelseth velges til møteleder. Inger-Lise Haagensen referent. Steffen Tronstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og registreringen av de stemmeberettigede godkjennes.
Mot - 0 stemmer

Sak 2: Årsberetning for 2024

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.
Mot - 0 stemmer

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og årets resultat kr. 216 174 overføres mot konto for egenkapital.
Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Mot - 0 stemmer

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Enstemmig vedtatt
SLM Revisjon AS foreslås valgt
Mot - 0 stemmer

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Torger Aulstad Gjelseth enstemmig valgt

Etter sameiermøtet består styret av:

Styreleder: Torger Aulstad Gjelseth	2025-2027
Styremedlem: Steffen Tronstad	2024-2026
Varamedlem: Morten Wean	2024-2026

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025
Sted: Økern Portal, Lørenfaret 1, Oslo
14 av 187 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering A,B,C

Konstituering Enstemmig vedtatt

Styreleder Steffen Tronstad velges til møteleder. Inger-Lise Haagensen referent. David Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten, og de stemmeberettigede godkjennes.

Sak 2: Årsberetning

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og årets resultatet kr. 3 155 518 overføres mot konto for egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Enstemmig vedtatt

SLM Revisjon AS foreslås valgt

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Steffen Tronstad enstemmig valgt

Varamedlem (2 år)
Morten Wean enstemmig valgt

Etter årsmøtet består styret av:

Styreleder:	Steffen Tronstad	2025 - 2027
Styremedlem:	Lillian Bagstad	2024 – 2026
Styremedlem:	Monica Dorati	2024 – 2026
Styremedlem:	Nedzad Vegara	2024 – 2026
Varamedlem:	Morten Wean	2025 - 2027

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2025

Sameiermøte i Lørenvangen Parkeringssameie avholdes 23.4.25 i Økern Portal, Lørenfaret 1, inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden. Møtet holdes etter at årsmøtet til Lørenvangen Eierseksjonssameie som starter kl.18.00 er avsluttet.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder, referent og en sameier til å underskrive protokollen.
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår at årets resultat kr 216 174 overføres mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   A) Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **FORSLAG**
   A) Valg av revisor.
   SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 2 år.

Oslo, 15.4.2025
Styret i Lørenvangen Parkeringssameie

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme pr. andel (parkeringsplass).

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Benytt utsendte fullmakts-blankett.

Sameiere bekrefter sin deltagelse ved oppmøte eller innlevering av fullmakt.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE
Siden ordinært sameiermøte 15.04.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:			Valgt:
Styreleder	:	Torger Aulstad Gjelseth	2023-2025
Styremedlem	:	Steffen Tronstad	2024-2026
Varamedlem	:	Morten Wean	2024-2026

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Det tingsrettslige sameiets navn er Lørenvangen Parkeringssameie. Sameiet har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for eiere av parkeringsplasser beliggende i underetasjen i Lørenvangen Eierseksjonssameie. Den felles eiendom er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til gnr. 14, bnr. 21, seksjonsnr.187. Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom hjemmelshavere til seksjon 187. Sameiet er registret i enhetsregistret med organisasjonsnummer 998 708 893.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Forsikring:
Forsikringen til Lørenvangen Eierseksjonssameie omfatter også parkeringssameiet. Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

STYRETS ARBEID
Oppfølging av avtaler og vedlikehold.

For kommende årsmøte skal det velges ny styreleder
Styrets mailadresse: **post@lorenvangenparkering.no**

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 834 247.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 618 641.
Resultatet av driften året 2024 viser et årsresultat på kr 216 174.
Sameiets arbeidskapital/disponible midler er kr.250 423.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forøvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025
Styrets har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.
Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 99 400
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Styret i Lørenvangen Parkeringssameie 15.4.2025

Torger Aulstad Gjelseth Steffen Tronstad

Lørenvangen Parkeringssameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Lørenvangen Parkeringssameie org.nr. 998708893

Resultatregnskap 2024

Lørenvangen Parkeringssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		777 600	708 480	777 600	777 600
Annen driftsinntekt	2	56 647	13 200	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		**834 247**	**721 680**	**787 600**	**787 600**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 200	34 200
Konsulenttjenester	4	59 703	53 722	56 500	58 600
Rep og vedlikehold		83 715	32 672	40 000	50 000
Energi og fyring	5	158 868	170 739	170 000	170 000
Driftskostnader	6	105 552	98 184	102 000	110 800
Kostnader til fellessameier		222 288	245 076	200 000	255 600
Andre driftskostnader	7	-45 715	198 979	54 200	9 200
Sum driftskostnader		**618 641**	**833 601**	**656 900**	**688 400**
Driftsresultat før finansposter		**215 606**	**-111 921**	**130 700**	**99 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		568	167	200	200
Sum finansposter		**568**	**167**	**200**	**200**
Årsresultat		**216 174**	**-111 755**	**130 900**	**99 400**
Overført til annen egenkapital	9	216 174	-111 755	0	0
Sum disponering		**216 174**	**-111 755**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lørenvangen Parkeringssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 850	755
Andre fordringer	8	67 747	3 379
Bankinnskudd, kasse o.l.		187 990	423 021
Sum omløpsmidler		**258 587**	**427 155**
SUM EIENDELER		**258 587**	**427 155**

Balanse 31.12.2024

Lørenvangen Parkeringssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	250 423	34 248
Sum egenkapital		**250 423**	**34 248**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 814	8 713
Annen kortsiktig gjeld		350	384 193
Sum kortsiktig gjeld		8 164	392 906
Sum gjeld		**8 164**	**392 906**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**258 587**	**427 155**

Lørenvangen Parkeringssameie

Torger Aulstad Gjelseth
Styrets leder

Steffen Tronstad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	56 647	13 200	10 000	10 000
Sum andre driftsinntekter	**56 647**	**13 200**	**10 000**	**10 000**

Kapitalinnkalling oppgradert ladeanlegg elbil : 50 050
Salg Portåpnere 3 900
Inntektsført kundereskontro : 2 697

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 200	4 200
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 200**	**34 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 625	10 500	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	43 015	41 100	43 000	45 100
Andre forvaltningstjenester	6 063	2 122	2 500	2 500
Sum konsulenttjenester	**59 703**	**53 722**	**56 500**	**58 600**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	62 984	83 528	80 000	80 000
Fjernvarme	95 884	87 211	90 000	90 000
Sum energi og fyring	**158 868**	**170 739**	**170 000**	**170 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	105 552	98 184	102 000	110 800
Sum driftskostnader	**105 552**	**98 184**	**102 000**	**110 800**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasje L 424-3	-46 901	172 265	22 000	0
Annet driftsmateriale	0	70	2 000	0
Lisenser/software	0	20 425	23 000	0
Sameiermøte	0	5 019	6 000	6 000
Annen kontorkostnad	0	0	0	2 000
Øredifferanser	-15	0	0	0
Bankgebyr	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**-45 715**	**198 979**	**54 200**	**9 200**

Note 8 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**2 850**	**755**
Lørenveien E. strøm/fjv. 2023-2024	67 747	3 379
Andre fordringer	**67 747**	**3 379**
Sum fordringer	**70 597**	**4 134**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	34 248	146 003
Tilført til/fra EK fra årets resultat	216 174	-111 755
Sum opptjent egenkapital 31.12	250 423	34 248
Annen egenkapital 31.12	250 423	34 248
Sum egenkapital 31.12	**250 423**	**34 248**

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**34 248**	**146 003**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	216 174	-111 755
B. Årets endring i arbeidskapital	216 174	-111 755
C. Arbeidskapital 31.12	**250 423**	**34 248**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	258 587	427 155
- Kortsiktig gjeld	8 164	392 906
= Arbeidskapital 31.12	**250 423**	**34 248**

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenvangen Parkeringssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Lørenvangen Parkeringssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 216.174. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

Strømmen 3. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie avholdes onsdag 23 april kl.18.00,
i Økern Portal, Lørenfaret 1. Inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden.

Sameiermøtet i Lørenvangen Parkeringssameie avholdes etter at Eierseksjonssameiet har avsluttet sitt møte.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat kr 3 155 518 mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   A) Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **INNKOMNE SAKER**
   A) Valg av revisor: SLM Revisjon AS foreslås valgt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 2 år.
   B) Valg av 1-3 varamedlem for 2 år.

   Styret vil orientere om adkomstrett i garasjen og fjernvarmeanlegget/sentralen-avtaler vedlagt til orientering.
   Beplantning og nøkkelsystem.

Oslo, 15.4.2025
Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon.
I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.
Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved registrering ved oppmøte eller innlevering av fullmakt.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 15. april 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		**Valgt:**
Leder :	Steffen Tronstad	2023 - 2025
Styremedlem :	Beate Thandi Dessingthon	2024 - 2025
Styremedlem :	Jørgen Vivelid Gregersen	2024 - 2025
Styremedlem :	Nedzad Vegara	2024 - 2026
Varamedlem :	Lillian Bagstad	2024 - 2025
Varamedlem :	Morten Wean	2024 - 2025

I løpet av 2024 flyttet Beate Dessingthon og Jørgen Gregersen ut av sameiet. Det ble innkalt til ekstraordinært årsmøte den 8. oktober 2024, med følgende endringer i styresammensetning;

Styremedlem:	Lillan Bagstad	2024 – 2026
Styremedlem:	Monica Dorati	2024 – 2026
Varamedlem:	Sigurd Njøs Kurdøl	2024 – 2026

I løpet av 2025 har Sigurd Kurdøl flyttet.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 124, bruksnummer 217 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Langsiktig gjeld:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikring:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/bredbånd:

Spørsmål til tv/bredbånd rettes til Viken Fiber AS på e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 21 45 45 00

Forsikring:

Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Kommunikasjon:

Styret er opptatt av god dialog med eiere og beboere. Vi legger ut meldinger via Styretavla og sameiets Facebook, eiernes viktigste informasjonskanaler. Videre har vi løpende dialog med forretningsfører angående formelle saker i sameiet.

Drift og vedlikehold

Heiser: Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Det vises til de alminnelige loggene etter hvert servicebesøk.

Ventilasjon: Det har vært utført periodisk årskontroll av ventilasjon og utskiftning av slitasjedeler av Aktiv Ventilasjon AS.

Vaktmestertjenester ved Bygårdsservice AS: Styret har stort sett daglig kommunikasjon med vaktmester for koordinering av oppdrag i sameiet. Det har vært en overkommelig vinter sammenlignet med 2023/2024, så både vaktmester og frivillige har ikke måket like mye som under forrige vinter.

Brannvern: Sameiet har avtale om årlig inspeksjon av slukkemidler fra Norsk Brannvern AS. Dette er fordi at det er avtalt i vedtektene § 4 at eierne er ansvarlige for å ha slukkemidler i boligene, mens sameiet som helhet har ansvaret for å tilrettelegge for årlig kontroll. Årets kontroll hadde et stort avvik i og med at samtlige branndetektorer er 10 år gamle og ble skiftet ut. Styret peker spesielt på at det er viktig at alle seksjoner har tilstrekkelig slukkemidler. Det er skiftet ut diverse nødlys i garasjen og bodareal.

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene.

Forsikring: Styret har fulgt opp to skadesaker i perioden.

Fjernvarme: Nye energimålere ble montert høsten 2023 og i full drift fra 2024. Dette ser ut til å ha fungert bra.

Løren Velforening ivaretar fellesarealene og et av styremedlemmene har deltatt på styremøter i Velforeningen. Velforeningen er grunneiere av nabotomten/ hagearealet mellom Løren Torg og vårt bygg A.

Vakthold: Sameiet har avtale med Avarn Security om vektertjenester. Det er ambulerende vakthold med inspeksjonsrunder, samt 30 utrykninger inkludert i prisen.

Styret har avholdt fire styremøter, styret har også deltatt på fire styremøter i Løren velforening. For øvrig har vi mye dialog på Messenger.

Særlig om vedlikehold:

I ekstraordinært møte den 8. oktober 2024 ble det informert om nødvendig vedlikehold av uimprignert trevirke på fasaden. Kostnaden for utskiftning var estimert til kr. 1 520 000 ink. mva og budsjettet for 2024 ble justert for dette.

I samme møte varslet styret om nødvendig vedlikehold av dørterksler i 6. etg. Også her er det brukt uimprignert trevirke. På tidspunktet for det ekstraordinær møtet, estimerte kostnaden til kr. 50 000 – 150 000. Fakturaene viser at det er brukt ca. kr. 70 000 til dette og er (noe feilaktig) kontert under vedlikehold VVS.

I perioden har det medgått en del tid til vedlikehold av felles vann- og varmeanlegg i Løren Torg. Blant annet ble det skiftet ut bobleutskiller for ca. kr. 60 000 ink. mva og skiftet ut målere. Målerene som går til varmesentralen er tilknyttet direkte strøm (ikke batteri), noe som gir mulighet til direkte kommunikasjon mellom målerne og Techem. Denne løsningen ble valgt for å

sikre korrekt leveranse og kortere «nedetid» dersom det oppdages feil. Ved utskiftning av disse målerne ble anlegget tømt for vann, men èn av stoppekranene i Løren torg borettslag var bortgjemt, og det oppsto lekkasje. Følgen av dette ble en merkostnad på ca kr. 59. 000 for sameiet. Styret er i skrivende stund (april 2024) i dialog med øvrige sameiere tilknyttet varmesentralen om å få oversikt over stoppekraner og å sikre leveransen av varmt vann til eierne i Lørenvangen ESEK.

Som følge av disse arbeidet ble sameiets driftskonto tappet for likviditet, noe som isolert sett ikke var overraskende. Det oppsto vedlikeholdsbehov og styret besluttet å overføre kr. 1 mill fra sameiets sparekonto til driftskonto i januar 2025. I balansen for 2024 ser man at saldo på driftskonto var ca kr. 260 000, og dette var noe lav arbeidskapital til fakturaer som forfalt på nyåret.

Vi har, som normalt, behandlet forespørsler fra eierne som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt, samt vektlagt forsøpling/ renovasjon og forebygging av forsøpling i og rundt vårt Sameie, samt sørget for at seksjonseiere følger våre felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.

Planlagt og organisert kasting i komprimatorbil og avholdt dugnad i mai.

Vi har behandlet klager fra beboere (særlig festbråk og måkeskrik fra nabobygningen.)

Til slutt nevner vi at vi har utarbeidet budsjett for 2025.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 6 197 984 . Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2024 var totalt kr 9 624 671. Dette er ca. kr. 720 000 mer enn budsjettert og skyldes hovedsakelig at det var nødvendig å utføre vedlikehold av teknisk infrastruktur i fjernvarmesentralen og utbedring av en lekkasje i 6. etg. Resultatet av driften året 2024 viser derfor et underskudd på kr 3 426 687, et noe høyere beløp enn budsjetter underskudd på kr. 2 732 900.

Den siste tids inflasjon har gjort at driftskostnadene har økt, men det har også sameiets renteinntekter. Disse fremgår som finansinntekter og var totalt på kr. 274 382, og er litt høyere enn det som var budsjetter på kr. 223 400.

Årets underskudd på kr. 3 155 518 er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025

Siden sameiets driftsresultat stort sett går i balanse mot inntektene, eller et mindre underskudd, arbeider styret aktivt med å vurdere leverandøravtalene. Vi vil skifte ut ventilasjonsfirma, delvis på grunn av besparelse i driftskostnader, og delvis fordi vi unngår kostnader for endringer av bygningen.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2025 av hensyn til generell prisstigning i samfunnet.

Det budsjetteres med lavere driftskostnader enn i 2024, og dette skyldes hovedsakelig at det ikke planlegges like mye vedlikehold i 2025. Av enkelte vedlikeholdstiltak, nevnes rustfjerning på inngangsdører, vedlikehold av ventilasjonsaggregat.

Budsjettet gir et forventet driftsresultat på ca kr 223 500, og tillagt finansinntekt på ca kr. 252 000, ender vi med et budsjettert overskudd på ca. kr. 28 500.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre omstendigheter. Disse forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisen. Fjernvarmeforbruk avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, leser av forbruk og kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring: Sameiet er forsikret hos Profinans (som er agenter for Protector Forsikring).

Oslo, 14.april 2025

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Nedzad Vegara, styremedlem *Monica Dorati, styremedlem*

Lillian Bagstad, styremedlem *Steffen Tronstad, styreleder*

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Lørenvangen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 197 984	5 958 648	6 171 400	6 510 300
Sum driftsinntekter		**6 197 984**	**5 958 648**	**6 171 400**	**6 510 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	228 200	228 200	228 200	228 200
Konsulenttjenester	3	561 752	452 576	572 900	586 200
Rep og vedlikehold	4	4 468 478	1 290 258	3 712 500	1 307 400
Forsikringer		399 144	457 035	420 000	420 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 727 378	1 479 055	1 780 400	2 097 200
Energi og fyring		266 645	257 052	425 000	225 000
Kabel-TV og telefoni		879 901	889 762	894 200	954 600
Driftskostnader	5	770 085	674 726	629 000	629 000
Kostnader til fellessameier		172 224	155 329	128 100	172 200
Andre driftskostnader	6	150 864	116 504	114 000	114 000
Sum driftskostnader		**9 624 671**	**6 000 496**	**8 904 300**	**6 733 800**
Driftsresultat før finansposter		**-3 426 687**	**-41 848**	**-2 732 900**	**-223 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		274 382	257 775	223 400	252 000
Finanskostnad		3 212	0	0	0
Sum finansposter		**271 169**	**257 775**	**223 400**	**252 000**
Årsresultat		**-3 155 518**	**215 927**	**-2 509 500**	**28 500**
Overført til annen egenkapital	7	-3 155 518	215 927	0	0
Sum disponering		**-3 155 518**	**215 927**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lørenvangen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		561 277	101 422
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		294 092	329 786
Kundefordringer		52 905	19 493
Andre fordringer		0	364 529
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 676 575	8 254 047
Sum omløpsmidler		**6 584 849**	**9 069 277**
SUM EIENDELER		**6 584 849**	**9 069 277**

Balanse 31.12.2024

Lørenvangen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 350 093	8 505 610
Sum egenkapital		**5 350 093**	**8 505 610**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 066 427	287 768
Annen kortsiktig gjeld	8	168 330	275 899
Sum kortsiktig gjeld		1 234 757	563 666
Sum gjeld		**1 234 757**	**563 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 584 849**	**9 069 277**

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad
Styrets leder

Nedzad Vegara
Styremedlem

Lillian Bagstad
Styremedlem

Monica Dorati
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 946 400	4 710 036	4 945 600	5 193 700
Felleskostnader næring	122 544	122 544	122 500	128 600
Kabel TV/bredbånd	906 752	880 992	881 000	954 600
Parkeringsplasser	222 288	245 076	222 300	233 400
Sum felleskostnader	**6 197 984**	**5 958 648**	**6 171 400**	**6 510 300**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200	28 200
Sum lønnskostnader	**228 200**	**228 200**	**228 200**	**228 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 750	14 000	15 500	15 500
Forretningsførerhonorar	267 841	255 915	267 400	280 700
Andre forvaltningstjenester	8 228	39 894	30 000	30 000
Vakthold	270 934	142 767	260 000	260 000
Sum konsulenttjenester	**561 752**	**452 576**	**572 900**	**586 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 780 415	219 796	2 500 000	250 000
Vedlikehold VVS	413 880	59 399	370 000	200 000
Vedlikehold elektro	108 921	73 934	60 000	65 000
Vedlikehold utvendig anlegg	133 258	230 975	50 000	50 000
Vedlikehold heis	513 968	334 878	400 000	400 000
Vedlikehold garasjer	194 709	26 015	102 500	102 400
Vedlikehold ventilasjon	117 829	214 504	100 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	175 498	130 758	100 000	110 000
Egenandel forsikringsskader	30 000	0	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**4 468 478**	**1 290 258**	**3 712 500**	**1 307 400**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	259 140	244 476	254 000	254 000
Renholdstjenester	510 945	430 250	375 000	375 000
Sum driftskostnader	**770 085**	**674 726**	**629 000**	**629 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	102 791	35 912	38 000	38 000
Søppeltømming/container	12 314	22 037	15 000	15 000
Inventar	0	0	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	0	719	0	0
Annet driftsmateriale	0	2 979	5 000	5 000
Lisenser/software	17 169	38 258	25 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	3 000
Årsmøte	8 998	6 999	8 000	8 000
Øredifferanser	-7	0	0	0
Bankgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**150 864**	**116 504**	**114 000**	**114 000**

		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 946 400	122 544	222 288	5 291 232
Tv/bredbånd	bolig	906 752			906 752
Sum driftsinntekter		5 853 152	122 544	222 288	6 197 984
Kostnader:					
Lønnskostnader	bolig/nær.	215 303	12 897		228 200
Felleskostnad Velforeningen	bolig	172 224			172 224
Renovasjon	bolig	583 641			583 641
Vann og avløp	bolig/nær.	1 079 096	64 641		1 143 738
Vaktmestetjeneste	bolig/nær.	244 494	14 646		259 140
Strøm/nettleie	bolig	163 874			163 874
Fjernvarme	bolig	102 771			102 771
Renhold/Matteleie	bolig	510 945			510 945
Containr/Avfallshåndtering	bolig	12 314			12 314
Vakthold	bolig	209 268		61 666	270 934
TV/bredbånd	bolig	879 901			879 901
Vedlikehold bygninger	bolig	2 780 414			2 780 414
Skadedyrkontroll	bolig/nær.	96 982	5 809		102 791
Vedlikehold uteanlegg	bolig	133 258			133 258
Vedlikehold heis	bolig	513 968			513 968
FK adkomstrett garasje L.424-3	garasje			79 360	79 360
FK adkomstrett garasje L.424-3	bolig/nær	108 774	6 575		115 349
Vedlikehold vvs	bolig	279 003			279 003
Varmemålere radiatorer	bolig/nær	127 254	7 623		134 877
Vedlikehold ventilasjon	bolig/gar.	91 011		26 818	117 829
Vedlikehold EL	bolig	94 002			94 002
Elkontroll LVP	garasje		14 919		14 919
Vedlikehold brannvern	bolig	175 498			175 498
Forretningsførsel	brøk	197 730	11 845	58 266	267 841
Andre honorar/revisjon	brøk	16 963	1 016	4 999	22 978
Bygningsforsikring	bolig/nær.	305 402	18 295		323 697
Forsikring LVP 2024	garasje			75 447	75 447
Egenandel forsikringsskader	bolig	30 000			30 000
Andre adm. kostnader	brøk	26 399	1 581	7 779	35 760
Renteinntekter/kostn.	brøk	-200 188	-11 992	-58 990	-271 170
Sum kostnader/finansposter		8 950 302	147 856	255 345	9 353 502
Resultat		-3 097 150	-25 312	-33 057	-3 155 518

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 505 610	8 289 684
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 155 518	215 927
Sum opptjent egenkapital 31.12	5 350 093	8 505 610
Annen egenkapital 31.12	5 350 093	8 505 610
Sum egenkapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**

	01.01.2024	Bevegelse	31.12.2024
Bolig	8 273 247	-3 097 149	5 176 098
Næring	337 929	-25 312	312 617
Garasje	-105 566	-33 056	-138 622
Sum Egenkapital	**8 505 610**	**-3 155 517**	**5 350 093**

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 809	48 274
Annen kortsiktig gjeld	157 521	227 625
Sum annen kortsiktig gjeld	**168 330**	**275 899**

Annen kortsiktig gjeld består av:

Avs. VVS service 2024:	27 614
LV 44 vannmålerbytte:	59 287
Fjernv.strøm LVP 2023 og 2024:	67 747
Fk seksjonseier:	2 873

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**8 505 610**	**8 289 684**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 155 518	215 927
B. Årets endring i arbeidskapital	-3 155 518	215 927
C. Arbeidskapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	6 584 849	9 069 277
- Kortsiktig gjeld	1 234 757	563 666
= Arbeidskapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.155.518. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 1. april 2025
Revisoren AS
Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Outlook

Re: Innlevering av sak til årsmøte

Fra Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Dato ma. 17.03.2025 13:22
Til Marielena Zannettos <marielenazannettos@gmail.com>

Hei,

Når det gjelder planter rundt bygget så vil det komme.
Har hatt befaring, så vi venter på tilbud.
Vil være 1m-1.5m i høyden, blomster/gr8busker. Har ikke navnet her, men vil bli presentert for beboerne.
Måtte finne noe som kunne overleve vinter, hunder og snømåking/salt. Samtidig må vi bygge bedet i Vekslerveien litt høyre for å få nok jord.
Så fort vi får noe så vil dere bli informert.

Plankene ble byttet da de gamle var ikke impregnert og startet å råtne.
Disse er impregnert og vil kunne være mye lenger. De må stå ut året for kunne tørke ut, så kan de males. Det har vært ytret ønske å male bygget i en annen farge. Siden det er omfattende oppgave og hvis beboere ønsker å gå for en annen farge så blir det mest sannsynlig ikke før neste år. Planlegging og bli enige om en farge

Takk og vi håper dere kan ta turen til årsmøtet.

Mvh. Styret, Nedzad Vegara, +47 938 94 445

From: Marielena Zannettos <marielenazannettos@gmail.com>
Sent: Monday, March 17, 2025 1:04:38 PM
To: Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Subject: Innlevering av sak til årsmøte

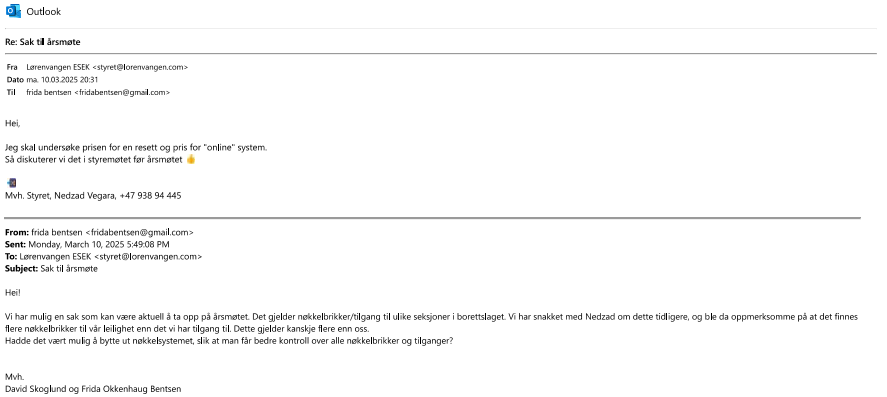
Hei,

Jeg hadde to mindre saker som jeg ønsker at skal bli diskutert på årsmøte.

1. I fjor ble plantene som "idatret" opp bygget fjernet, pga de gjorde skade på bygget. Det var snakk om at det skulle komme et alternativ. Er det noe ny oppdatering på dette?
2. Skal de nye plankene som ble satt opp i fjor rundt fasaden, males? Var det noe mer på fasaden som er planlagt å males?

Ellers syns jeg dere i styret gjør en veldig god jobb!

Mvh
Marielena Zannettos



Outlook

Re: Sak til årsmøte

Fra Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Dato ma. 10.03.2025 20:31
Til frida bentsen <fridabentsen@gmail.com>

Hei,

Jeg skal undersøke prisen for en resett og pris for "online" system.
Så diskuterer vi det i styremøtet før årsmøtet 👍

Mvh. Styret, Nedzad Vegara, +47 938 94 445

From: frida bentsen <fridabentsen@gmail.com>
Sent: Monday, March 10, 2025 5:49:08 PM
To: Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Subject: Sak til årsmøte

Hei!

Vi har mulig en sak som kan være aktuell å ta opp på årsmøtet. Det gjelder nøkkelbrikker/tilgang til ulike seksjoner i borettslaget. Vi har snakket med Nedzad om dette tidligere, og ble da oppmerksomme på at det finnes flere nøkkelbrikker til vår leilighet enn det vi har tilgang til. Dette gjelder kanskje flere enn oss.
Hadde det vært mulig å bytte ut nøkkelsystemet, slik at man får bedre kontroll over alle nøkkelbrikker og tilganger?

Mvh.
David Skoglund og Frida Okkenhaug Bentsen

Avtale om felles bruk av hoved-vanninntak og sentralvarmeanlegg

mellom

Lørenvangen Eierseksjonssameie – org. nr. 998 708 885, gnr. 124/217
(heretter «ESEK LV»)

og

Eierseksjonssameie Lørenveien 44 – org. nr. 993 910 414, gnr. 124/215 (heretter «ESEK L44»)

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

---

§ 1 Formål

Formålet med avtalen er å regulere Partenes felles bruk av hoved vanninntak og sentralvarmeanlegg, herunder fordeling av ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget samt tilhørende kostnader mellom Partene. Avtalens formål er å sikre en fornuftig, rettferdig og forutsigbar regulering av Partenes felles sentralvarmeanlegg.

§ 2 Bakgrunn

Partene i avtalen får levert vann og all sin varme fra samme anlegg, som er plassert i teknisk rom i det underjordiske parkeringsanlegget i gnr. 424/3 snr. 24. Gnr. 424/3/24 eies av Løren Torg Parkering AS. Sameiet Løren 424/3 (heretter «424-3») forføyer over felles adkomst i gnr. 424/3. Løren Torg Parkering AS og 424-3 er ikke parter i denne Avtalen som gjelder fordeling av kostnader til hoved vanninntak og sentralvarmeanlegg mm. Løren Torg Parkering AS og 424-3 er gjort kjent med- og har ingen innsigelser til innholdet i denne Avtalen, og aksepterer Partenes rett til adkomst og bruk av teknisk. For ordens skyld signerer de også på avtaledokumentet som en bekreftelse på dette og at heftelsene kan tinglyses.

Hoved vanninntaket ble etablert ved oppføringen av eiendommene i perioden 2008-2010. Leverandør av vann er Oslo kommune. Ved inntaket fordeles vann til Partene. Det er etablert egne forbruksmålere for næringsseksjonsen gnr 124/215 snr. 2 i ESEK L44, som avregnes særskilt via ESEK L44. Øvrige parter betaler etter stipulert forbruk, men kan bekoste og etablere direkte måling ved behov. ESEK L44 skal varsles i forkant.

Sentralvarmeanlegget er et anlegg basert på fjernvarme som ble etablert i perioden 2008-2010. Driftsleverandør pt. er Hafslund/Celsio, som er eier av og har ansvaret for infrastrukturen frem til og med hoved inntak og varmeveksler. Varmen distribueres videre fra varmeveksleren via et rørnett til de ulike nærings- og boligseksjonene. Ved avgreningspunktene der varmen fordeles fra fellesanlegget til Partene, er det plassert egne forbruksmålere (målerpunkt), som måler hvor mye energi som brukes av hver Part.

§ 3 Partene

Partene har til sammen et areal på 36 136 kvm.

Sameiet ESEK L44 består av to seksjoner, én boligseksjon og én næringsseksjon, med et areal på tilsammen 15 432 kvm:

- Snr. 1 Løren Torg Borettslag – 9 508 kvm
- Snr. 2 Løren Torg Næring AS – 5 294 kvm
- Parkering håndteres av ESEK 424-3

Sameiet ESEK LV består av 187 seksjoner med et areal på til sammen 20 704 kvm som fordeler seg mellom bolig- og næringsseksjoner slik:

- Snr. 1-184 (bolig) - 12 535 kvm
- Snr. 185-186 (næring) – 1 490 kvm
- Snr. 187 (parkering) – 6 679 kvm

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

§ 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

4.1
Varmeforbruket og strøm til drift av felles tekniske varmeanlegg (eget målepunkt ID) skal fordeles mellom Partene etter faktisk målt forbruk. Måling og avregning av forbruk skal foretas av en uavhengig tredjepart.

4.2
Fordeling av øvrige kostnader som knytter seg til Partenes felles anliggende og felles tekniske infrastruktur som skal fordeles mellom Partene i henhold til bruttoareal (BTA). Basert på hver av Partenes BTA blir fordelingsnøkkelen slik:

ESEK L44 (bolig & næring) 52,39 % (9 508 + 5 924 = 15 432 kvm)

ESEK LV (bolig & næring) 47,61 % (12 535 + 1 490 = 14 025 kvm)

4.3
Vann belastes Partene direkte fra Oslo kommune via kommunale avgifter til de respektive Partene. Dette gjelder både de som belastes etter måler og de som belastes etter stipulert forbruk.

§ 5 Drift og vedlikehold av sentralvarmeanlegget

5.1
Partenes driftsleverandør av fjernvarme (pt. Hafslund/Celsio) har ansvaret for infrastrukturen frem til og med hovedinntaket og varmeveksleren i gnr. 424/3 snr. 24.

Partene har et felles drift- og vedlikeholdsansvar for den tekniske infrastrukturen som går videre fra varmeveksleren i gnr. 424/3 snr. 24 (der ansvaret til driftsleverandør stopper) og frem til og med målerpunktet for den enkelte Part.

Partene har et felles ansvar for å iverksette nødvendige tiltak slik at hele anlegget til enhver tid er i samsvar med offentligrettslige krav fastsatt i lov eller forskrift.

Partene skal også sørge for at hele anlegget fornyes i tråd med den generelle tekniske utviklingen for denne type anlegg. Ved alle utskiftninger/oppgraderinger forplikter Partene seg til å etablere den løsningen som gir størst gevinst for miljø og ressursbesparelse.

Hver av Partene har drift-, forvaltning- og vedlikeholdsansvaret for egen teknisk infrastruktur og rørinnstallasjoner etter målerpunktet, og dekker sine egne kostnader ved dette fullt ut.

Samtlige kostnader forbundet med drift- og vedlikehold av teknisk rom (424/3/24) fordeles etter fordelingsnøkkelen i § 4.2.

5.2
Partene skal ha full tilgang til teknisk rom i gnr. 424/3/24 i Oslo kommune hvor sentralvarmeanlegget er plassert. Adkomst skjer over fellesarealet i 424-3. Se vedlegg 2 i denne Avtalen.

Partene skal i den grad det er tilgjengelig plass også ha rett til å oppbevare nødvendig teknisk utstyr knyttet til det tekniske anlegget i dette rommet.

Adkomstretten og bruksrett til plassering av teknisk utstyr i teknisk rom på gnr. 424/3/24 sikres gjennom tinglysing av denne Avtalen eller eget skjema/erklæring med utdrag fra denne Avtalen.

Løren Torg Parkering AS og 424-3 vil avgi erklæring om at disse bruksrettighetene kan tinglyses som en heftelse på deres eiendommer.

Bruksrettighetene er vederlagsfrie. Det skal heller ikke dekkes noen andel av kostnader som påløper i fellesarealet på 424-3 utover de felleskostnader som allerede belastes seksjonen 424/3/24.

§ 6 Forvaltning av sentralvarmeanlegget

6.1
Ansvar for den overordnede administrasjonen knyttet til drift og vedlikehold av det felles sentralvarmeanlegget, økonomisk forvaltning, mm. skal utføres av en av Partene i denne Avtalen.

Forvaltningsansvaret inkluderer, men er ikke begrenset til;

- Plikt til å opprettholde abonnement/driftsavtale med fjernvarmeleverandøren
- Rett og plikt til å ivareta nødvendig teknisk vedlikehold
- Foreta avregning mellom Partene iht. denne Avtalens § 7 jfr. § 4
- Oppfølging av eventuelle mislighold og innkreving av forfalte krav

6.2
Dersom Partene ikke kommer til enighet om hvem som skal inneha forvaltningsansvaret, skal dette utføres av en uavhengig aktør.

ESEK L44 har hatt forvaltningsansvaret på vegne av Partene frem til denne avtalen ble inngått. Partene er enige om at ESEK L44 skal fortsette å inneha dette forvaltningsansvaret for å sikre kontinuitet i forvaltningen, inntil Partene skriftlig avtaler noe annet.

6.3
Den som innehar forvaltningsansvaret, har beslutningsmyndighet på vegne av Partene, men skal etterstrebe god kommunikasjon og åpenhet når beslutninger tas. Vesentlige endringer krever alltid 2/3 flertall mellom Partene.

6.4
Den Part som påtar seg forvaltningsansvaret skal motta en kompensasjon tilsvarende en halv G (Grunnbeløpet) + mva for det administrative og praktiske arbeidet som påløper som følge av dette og fordeles iht. fordelingsnøkkelen jfr. Avtalens pkt. 4.2. Kompensasjonen kan endres årlig iht. en eventuell ny avtale mellom Partene.

§ 7 Økonomi og betaling

7.1
Partene innbetaler kvartalsvis et a-konto-beløp basert på et estimat av deres andel av forventede kostnader for varmeforbruk og drift. Ved årets slutt gjennomføres en avregning basert på faktiske kostnader og forbruksmålinger. Differansen mellom a-konto-innbetalingene og faktiske kostnader utbetales eller etterfaktureres av forvaltningsansvarlig.

7.2
Partene skal betale sin andel iht. mottatt faktura fra forvaltningsansvarlig innen 30 dager. Etter forfall påløper forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende rentesats jfr. forsinkelsesrenteloven § 2.

7.3
Den Part som ikke innehar forvaltningsansvaret forplikter seg til å innbetale et beløp til et felles driftsfond som sikkerhet for Partens økonomiske forpliktelser overfor den andre Parten. Partens innskuddsbeløp skal tilsvare dens andel av 3 måneders totale varme- og driftskostnader. Dette driftsfondet skal kun disponeres til dekning av utgifter til anleggets drift og vedlikehold dersom det blir behov for det.

Ved mislighold utover 30 dager, har forvaltningsansvarlig adgang til å benytte driftsfondets midler til å dekke inn den misligholdende parts andel. Dersom en av Partenes betalingsmislighold er dekket inn med midler fra driftsfondet, skal den misligholdende parten tilbakebetale beløpet i sin helhet med tillegg av evt. påløpte renter.

Driftsfondet skal administreres av en uavhengig tredjepart og settes på en høyrentekonto. Forvaltningsansvarlig sørger for etablering av driftsfondet så snart som praktisk mulig etter at denne Avtalen er inngått. Innskuddsbeløpene fra hver av Partene forfaller den xx.xx.2025.

Driftsfondet skal til enhver tid ha et minimumsbeløp innestående tilsvarende 5 G.

7.4
Ved vesentlig betalingsmislighold (utover 3 måneder etter første misligholdte forfall) kan forvaltningsansvarlig iverksette nødvendig tiltak for å stenge av varmeleveransen til den misligholdende part.

Forvaltningsansvarlig har plikt til å sende skriftlig varsel om avstenging med frist for å rette forholdet. Fristen skal minimum være 20 dager.

7.5
Den misligholdende part vil være erstatningsansvarlig for alle kostnader som påløper knyttet til misligholdet, evt. stenging og gjenåpning av varmetilførselen, herunder kostnader til inndrivelse og rettslig prosess.

§ 8 Avtalens varighet

Denne Avtalen er uoppsigelig og gjelder så lenge Partene har et felles fjernvarmeanlegg i drift som samtlige benytter.

§ 9 Endringer i Avtalen

Endringer i denne Avtalen kan kun gjøres skriftlig og etter enighet mellom alle Parter.

§ 10 Tvister og verneting

Tvister og uenighet om denne Avtalen skal forsøktes løst i minnelighet. Dersom tvisten ikke løses gjennom forhandlinger eller mekling skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling. Oslo tingrett er avtalt verneting.

§ 11 Tinglysing

Denne Avtalen, eller erklæringer om rettigheter og plikter utløst fra denne Avtalen, kan tinglyses som heftelse på den enkelte eiendoms grunnboksblad med aksept fra de enkelte hjemmelshaverne.

§ 12 Vedlegg til avtalen

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring om adkomst og teknisk rom, tinglyst 17.08.2012
Vedlegg 2: Bilde/kart over 424/3 og teknisk rom 424/3/24

§ 13 Signaturer

Denne Avtalen er utarbeidet i 3 eksemplarer, ett til hver av Partene.

Oslo, den xx mars 2025

For Eierseksjonssameiet Lørenveien 44 (ESEK L44)
Gnr. 124, bnr. 215

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

For Lørenvangen Eierseksjonssameie (ESEK LV)
Gnr. 124, bnr. 217

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

---------- « ----------

Denne Avtalen signeres også av eier av tjenende eiendom for bruksrettigheter iht. § 5.2 (adkomst og bruk av teknisk rom) gnr. 424/3 og Løren Torg Parkering AS eier av 424/3/24:

For Løren Torg Parkering AS (Gnr. 424, bnr. 3, snr. 24, Teknisk rom)

_____ _____
Styremedlem Styremedlem

For ESEK Løren 424-3 (Gnr. 424 bnr. 3)

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

Avtale om adkomst og fordeling av kostnader til garasjeanlegg mm.

mellom

Lørenvangen Eierseksjonssameie – org. nr. 998 708 885 (heretter «ESEK LV»)

og

Sameiet Løren 424-3 – org. nr. 928 024 865 (heretter «424-3»)

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

§ 1 Formål

Formålet med denne avtalen er å regulere Partenes felles bruk av garasjeanlegget og kostnader tilknyttet fellesarealene. Avtalens formål er å sørge for en fornuftig, rettferdig og forutsigbar regulering av Partenes felles anliggende knyttet til felles teknisk rom for VVS-installasjoner, garasjeanlegget i 424-3 og inn- og utkjøringen til anlegget.

§ 2 Bakgrunn

Garasjeanlegget 424-3 er et parkeringsanlegg som befinner seg under jorden, under de overliggende eiendommene gnr. 124 bnr. 215 og bnr. 216. Adkomsten til 424-3 er over gnr. 124 bnr. 216 som eies av Løren Velforening med tinglyst adkomstrett for 424-3. Garasjeanlegget 424-3 har en innkjøring fra Lørenveien og en inn- og utkjøring fra/til Vekslerveien.

ESEK LV har egne parkeringsarealer under bakken. Adkomsten til disse parkeringsarealene er via 424-3. Snr. 1 til og med snr. 184 på eiendommen gnr. 124 bnr. 217 har tinglyst rett til adkomst på og gjennom gnr. 424 bnr. 3. Se erklæringen av 14.08.2012 tinglyst 17.08.2012 inntatt som vedlegg 1 til denne Avtalen.

Det følger også av erklæringen at ESEK LV skal dekke sine forholdsmessige kostnader til vask, feiing, innvendig maling, baneslitasje, brøyting av adkomstarealet samt forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av porter til garasjeanlegget. Bakgrunnen for denne Avtalen er ønske om en tydeliggjøring og nærmere regulering av kostnadsfordelingen.

§ 3 Partene

Sameiet ESEK LV (gnr. 124, bnr. 217) består av 187 seksjoner med et areal på til sammen 20 704 kvm som fordeler seg mellom bolig- og næringsseksjoner slik:

- Snr. 1-184 (bolig) – 12 535 kvm
- Snr. 185-186 (næring) – 1 490 kvm
- Snr. 187 (parkering) – 6.679 kvm

Sameiet 424-3 (gnr. 424, bnr. 3) består av 29 seksjoner med et areal på til sammen 4 454 kvm til:

- Parkeringsanlegg – 3 465 kvm
- Snr. 24 – Teknisk rom (sentralvarmeanlegg) – 124 kvm
- Boder / lager – 865 kvm

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

§ 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

Fordeling av kostnader som knytter seg til Partenes felles bruk av garasjeanlegget skal fordeles mellom Partene etter areal og dermed i henhold til følgende brøk/fordelingsnøkkel, med mindre noe annet følger av denne Avtalen:

ESEK LV	50,34 %
424-3	49,66 %

Fordelingsnøkkel inntatt som Vedlegg 2 til denne Avtalen.

§ 5 Ansvar for felles kostnader

ESEK LV benytter seg av og har tilgang til/via garasjeanlegget. ESEK LV skal derfor dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene som påløper ved drift av arealene i garasjeanlegget 424-3, jfr. denne Avtalens § 4. På vedlagte kart inntatt som Vedlegg 3 er «fellesarealene» (kjørebaner) markert i skravert rosa (B).

Partene er enige om at ESEK LV skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til:

- Renhold i avmerket fellesareal (ute og inne), herunder renhold av gulv, vegger og himling med tilhørende/tilliggende tekniske innretninger og rydde grønt areal ute
- Vedlikeholds-feiing i det merkede «fellesarealet», herunder også oppmerking av retningspiler på gulv (ikke p-plasser)
- Andel av vaktmestertjenesten som omfatter renhold og søppelplukking.
- Innvendig maling av vegger / himling i arealet tilknyttet «fellesarealet», ikke inne i seksjoner.
- Kostnader til utbedring av baneslitasje i arealet tilknyttet «fellesarealet»
- Snømåking/snøfjerning ved inn- og utkjøringen til anlegget
- Reparasjon og ettersyn/service av garasjeporter, inkl. vedlikehold og utskiftning av skinneløsninger, fjæring, styring mm.
- Kostnader til vakt som rykker ut dersom det skjer noe med portene.

- Kameraovervåking av porter / felles inngangspartier
- Strøm til drift av portene, snøsmelting

Partene er enige om at ESEK LV ikke er med på å dekke kostnader til:

- Forretningsfører og innleide konsulenter
- Styrehonorar, arbeidsgiveravgift
- Revisor
- Forsikring
- Strøm, energi, fyring utover en andel til drift av porter og snøsmelting
- Utskiftning av lamper, lysrør, tekniske installasjoner
- Bærende konstruksjoner
- Vaktmester (utover spesifikt renhold)
- Gartnertjenester
- Brannvern og branntiltak, brannteknisk utstyr
- Renovasjon, vann- og avløpsgebyrer
- Vifter, filter, ventilasjon

Opplistingene ovenfor er ikke uttømmende.

Ved tvil om en kostnad som ikke er angitt ovenfor skal/skal ikke deles forholdsmessig mellom Partene, må det ses hen til avtalens formål, hva slags type kostnad det er, og om det er rimelig at ESEK LV er med på å dekke kostnaden.

§ 6 Særlige forhold – unntak fra fordelingsnøkkel

For følgende forhold er det avtalt avvikende fordelingsnøkler:

- Strøm til belysning, porter, overvåkning, renholds aktiviteter og drift av vifter
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av de totale strømkostnadene, inkludert strømforbruk knyttet til kjøreporter.

- Service og utskifting av vifter for garasjen
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av kostnadene knyttet til etablering, service og eventuell utskifting av vifter som kun benyttes i garasjen, dersom slike tiltak må etableres.

- Kameraovervåkning av porter og dører
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av kostnadene til drift og vedlikehold av kameraovervåkning av porter og dører, herunder også utskifting og evt nyetablering. I den grad ESEK LV skal dekke andel av nye kamerapunkter skal de også ha samtykket til behovet.

- Lamper og lysrør i fellesområdet
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av kostnadene for drift og utskifting av lamper og lysrør i det felles markerte området.

§ 7 Økonomi og betaling

ESEK LV skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene iht. denne Avtalen innen 30 dager etter faktura er mottatt. Etter forfall påløper forsinkelsesrente i henhold til den enhver tid gjeldende rentesats jfr. forsinkelsesrenteloven § 2.

§ 8 Tvister og verneting

Tvister og uenighet om denne Avtalen skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom tvisten ikke løses gjennom forhandlinger eller mekling skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling. Oslo tingrett er avtalt verneting.

§ 9 Avtalens varighet

ESEK LV har en evigvarende rett til adkomst over 424-3. Avtalen er uoppsigelig og gjelder frem til bruksretten avløses eller opphører å eksistere på annen måte.

§ 10 Endringer i Avtalen

Endringer i denne Avtalen kan kun gjøres skriftlig og etter enighet mellom alle Parter.

§ 11 Tinglysing

Denne Avtalen, eller erklæringer om rettigheter og plikter utløst fra denne Avtalen, kan tinglyses som heftelse på den enkelte eiendoms grunnbokblad. Alle parter, og tilknyttede parter, gir aksept til tinglysning gjennom signering av nærværende avtale.

§ 12 Vedlegg

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring om adkomst og teknisk rom, tinglyst 17.08.2012
Vedlegg 2: Kart over «fellesarealer» (kjørebaner)

§ 13 Signaturer

Denne avtalen er utarbeidet i 2 eksemplarer, ett til hver av Partene.

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring: 2012-08-17-667132

124/215 - Lvn 44 124/217 ESEK Lorenvangen

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING - VEDRØRENDE GNR. 124, BNR. 217, SNR. 1 T.O.M. 184 I OSLO KOMMUNE

1 ADKOMST – FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Gnr. 124, bnr. 217, snr. 1 t.o.m. 184 i Oslo, bruksrettshaver til adkomst på og gjennom gnr. 424, bnr. 3 jfr. bilag 1, skal dekke sine forholdsmessige kostnader til vask, feiing, innvendig maling, baneslitasje og brøyting av adkomstarealet, samt forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av porter til garasjeanlegget.

2 TEKNISK ROM - 1 FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Gnr. 124, bnr. 217, snr. 1 t.o.m. 184 i Oslo, bruksrettshaver til teknisk rom for fjernvarme mm. i gnr. 424, bnr. 3 skal dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom og tilhørende komponenter og installasjoner.

Denne erklæring skal, på vegne av nåværende og fremtidige eiere av eiendommene, tinglyses som heftelse i gnr. 124, bnr. 217, snr. 1 t.o.m. 184 i Oslo.

* * * *

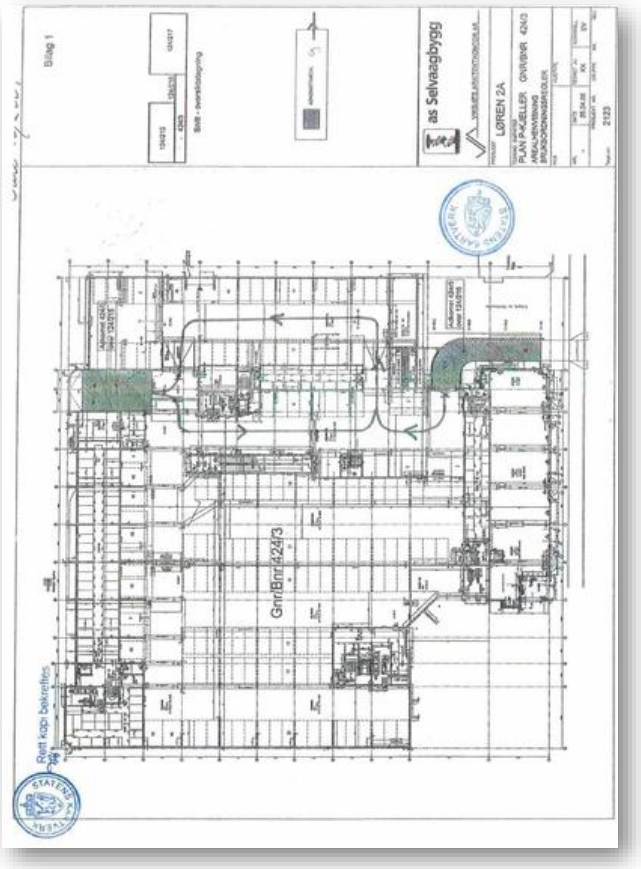
Dokn: 667132 Tinglyst: 17.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 14.08.2012

For hjemmelshaver, AS Selvaagbygg (org.nr. 935 499 151)

Erlend Rølles
iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes



Vedlegg 2: Fordelingsnøkkel for kostander etter avtalens § 4

320: KOSTNADSBRØK ETTER AREAL KUN P-PLASS AREAL KORRIGERT FOR KJØREAREAL - ESEK 424-3 og LØRENVANGEN

Snr:	Eier:	Andel KVM:	Korr. Kj. baner KVM:	Andel KVM:	Andel KVM:
LTP		1 448,57	0,00	**1 448,57**	**24,64 %**
BRL		2 037,07	- 526,00	1 511,07	25,70 %
LV		3 939,30	- 1 019,80	2 919,50	49,66 %
TOT:		7 425	- 1 546	5 879	100 %
Snr 1	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 2	BRL	1 800,78	- 474,00	1 326,78	24,25 %
Snr 3	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 4	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 5	LTN	123,99	0,00	123,99	1,67 %
Snr 6	LTN	275,60	0,00	275,60	3,71 %
Snr 7	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 8	LTN	64,08	0,00	64,08	0,86 %
Snr 9	LTN	272,48	0,00	272,48	3,67 %
Snr 10	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 11	LTN	11,38	0,00	11,38	0,15 %
Snr 12	LTN	46,65	0,00	46,65	0,63 %
Snr 13	LTN	20,95	0,00	20,95	0,28 %
Snr 14	LTN	27,91	0,00	27,91	0,38 %
Snr 15	LTN	67,77	0,00	67,77	0,91 %
Snr 16	LTN	44,59	0,00	44,59	0,60 %
Snr 17	LTN	52,41	0,00	52,41	0,71 %
Snr 18	LTN	53,61	0,00	53,61	0,72 %
Snr 19	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 20	LTN	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 21	LTN	15,73	0,00	15,73	0,21 %
Snr 22	LTN	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 23	BRL	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 24	LTN	-	0,00	0,00	0,00 %
Snr 25	LTN	108,56	0,00	108,56	1,46 %
Snr 26	LTN	61,71	0,00	61,71	0,83 %
Snr 27	BRL	236,29	- 52,00	184,29	3,18 %
Snr 28	LTN	20,77	0,00	20,77	0,28 %
Snr 29	LTN	180,38	0,00	180,38	2,43 %
124 / 217 / 187		3 939,30	- 1 019,80	2 919,50	53,06 %
		7 425	- 1 546	5 879	100,0 %



Vedlegg 3: Fellesarealene («kjørebanene») markert med skravert rosa (B), inn- og ut kjøring med areal i mellom, se også vedlegg til erklæring i Vedlegg 1.



HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17,8.4.21 og 15.4.24.

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

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

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

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

3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.
3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.
3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.
3.7 På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1 november til 1 mars. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.
5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

8.1 Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknute!

8.2 Papiravfall
Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.

8.3 Glass
Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.3 Øvrig avfall
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.

11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.

11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

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

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

14 MELDEPLIKT

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

15 ENDRINGER

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

16 SANKSJONER

18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.10.25
Vår ref.: 4212 / 115
Meglers ref.: 21-0238/24

Boligopplysninger

Seksjon	115	**Bolignr**	H0504
Boligselskap	4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie	**Etasje**	5.etg
Adresse	Vekslerveien 7, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Brit-Sissel Elmblom, Stein Bekkevold	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.10.25: kr 3 307,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Altibox Flex	439	439	439	439	439	439
Felleskostnader	2 028	2 028	2 028	2 028	2 028	2 028
Fjernvarme à konto	840	840	840	840	840	840
Total	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie (orgnr. 998708885)
Antall enheter	187
Styrets e-post	styret@lorenvangen.com
Styreleder	Steffen Tronstad (47634444)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3371090.1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/217
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 950,00
Formue	kr 18 650,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Techem informasjonsskriv vedrørende fjernvarme, samt eierskifteskjema vann, varme og gass.

Felleskostnader til Lørenvangen Parkeringssameie er 450 kr/mnd (med forbehold om at dette kan endres av styret på kort varsel)

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 10.

TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

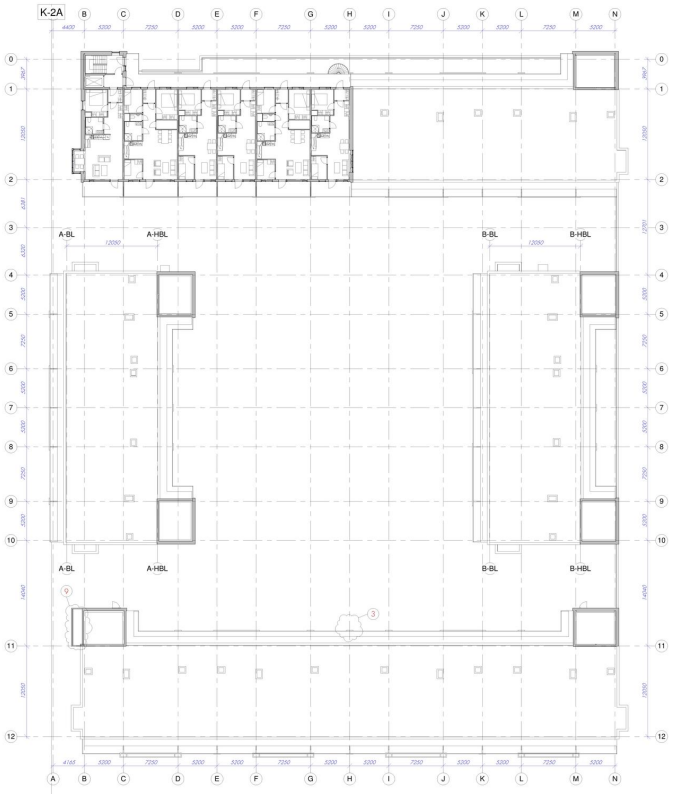
VIKTIG! Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene. Fjernvarme avregnes 1 gang pr år, senest i løpet av 2. kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for, må dette tas hensyn til ved oppgjør/eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenvangen.com (Parkeringssameiet www.lorenvangenparkering.no)

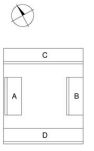
Eierskiftegebyr parkering: kr 2 750,- inkl mva, dette gebyret gjelder kun dersom parkeringsplassen selges alene og ikke sammen med seksjonen.

En av sameiets seksjoner er opprettet som et eget tingsrettslig parkeringssameie, gnr. 124, bnr. 217, snr, 187.

Seksjonseier er registrert som eier av parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Vi ber om at det fremkommer tydelig av eierskiftemeldingen om parkeringsplassen skal følge med ved salg av boligseksjonen.



1 A-0170 - Plan7.etg
A-0170 1 : 200



REV	DATO	REVISJONSTEKST	TEGNET KONTR
I	11.03.21	ENDRINGSMELDING	GHe SSv
H	22.02.21	UTOPPMÅLSPOSTJUSTER	GHe SSv
G	04.02.21	BAD, KJØKKEN, UTSPARINGER	GHe SSv
F	15.12.20	SKILLEPRO./FRAMLEIE SKYTE	GHe SSv
E	25.11.20	DIVERSE JUSTERINGER	GHe SSv
D	11.11.20	MÅLSETTING RETTES	GHe SSv
C	03.11.20	KOTER, VEGGER, FASADE MERKE	GHe SSv
B	20.10.20	BODDE, MERKNAD, KOTER	GHe SSv
A	13.08.20	ENDRINGSMELDING TIL KOMMUNE	GHe SSv
	17.06.20	RAMMESØKNAD	GHe SSv
	23.10.17	FORPROSJEKT	GHe SSv
	16.10.17	REV. SKISSEPROSJEKT	GHe SSv

SELVAAG

PROSJEKT
LØREN 2B

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B2	124	217

TEGNING OMFATTER
PLAN 7.etg

HUS | HUSTYPE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 200	13.06.08	GHe	SSv

TEGN.NR	PROSJEKT NR	GRUPPE NR	REV
	2125	A-0170	I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807181-65 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 48 - 50	Eiendom:	124/217/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
LEYRINS GATE 3, 5 0G 7 (TIDLIGERE LØRENVEIEN 48 – 50)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0238/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vekslerveien 7 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 217, snr 115 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 217, snr 187 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no