NORDVIK

Kanonhallveien 36E

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kanonhallveien 36E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
20	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
50	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og lys 2-roms med flott sydvendt balkong. Garasje med el-lader. Ákonto fjernvarme og heis

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**123 150,-**
Totalpris	**4 994 652,-**
Fellesgjeld	**21 502,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 178,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

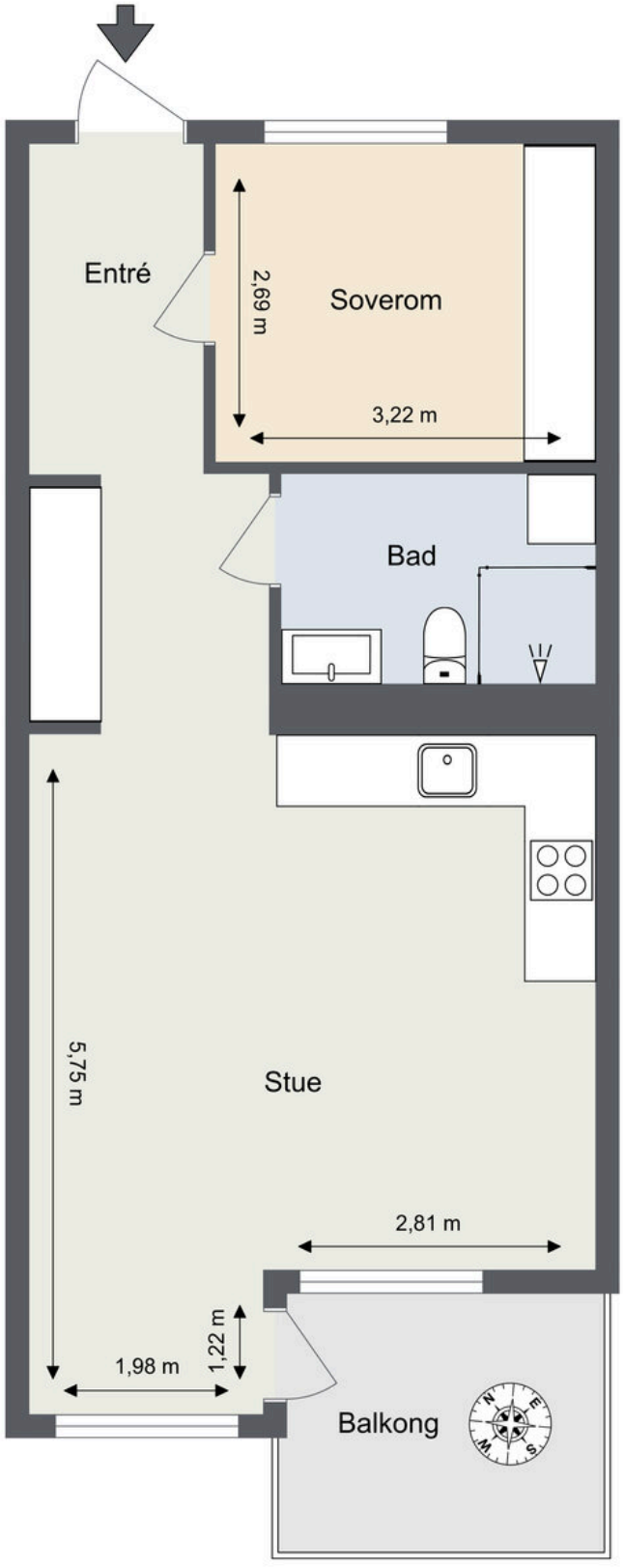
Velkommen til Kanonhallveien 36 E - en herlig 2-roms beliggende høyt og fritt i byggets 4. etasje. Leiligheten oppleves lys og romslig med åpen stue-/ kjøkkenløsning, store vinduer og utgang til en sydvendt balkong. Videre har leiligheten en god og gjennomgående planløsning. Leiligheten har en attraktiv og idyllisk beliggenhet rett ved Lørenparken, med gangavstand til restauranter, butikker, kafé m.m.

Fremtredende kvaliteter:

- Sydvendt balkong på ca. 6 kvm
- Garasjeplass med el-lader
- Egen inngang via svalgang
- Heisadkomst
- Ákonto fjernvarme
- Balansert ventilasjon
- Disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm
- Kort vei til kollektivtransport, matbutikk og Lørenparken

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kanonhallveien 36E, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 206, snr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nina Berg Bjørnstad
Nils Petter Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
21 502,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 871 502,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 770,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 994 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 007 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 239 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 6 m².
Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Boden er merket med 90.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 227 cm. bred og er merket 68. Det er montert elbillader på plassen.

Bod er anvist av eier og merket med seksjonsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

I tillegg disponerer leiligheten:

- 1 kjellerbod på ca. 6 kvm.

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

Standard
Stue:
Romslig og innbydende stue med store vindusflater og utgang til balkong, som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord som legger til rette for hyggelige sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvendt balkong på ca. 6 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og har god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Det er montert både belysning og stikkontakt på balkongen. Balkongen er oppført i betong med rekkverk i stål og flislagt betonggulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial planløsning. Innredningen har lyse, glatte fronter og laminat benkeplate, samt gode oppbevarings- og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Ventilator er tilkoblet kanal.

Bad:
Pent og flislagt baderom innredet med baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskesøyle. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Soverom:
Hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. En stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet er malt i en lun og behagelig blåfarge.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. En romslig skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren. Boligen har adkomst via heis og en hyggelig svalgang.

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

Parkering
Det er knyttet bruksrett til parkeringsplass nr. 68 i Lørenparken Parkering AS til denne boligseksjonen, og plassen følger seksjonen ved salg. Plassen er ca. 227 cm bred. Felleskostnad for bruksrett til Lørenparken Parkering AS er 295 kr pr. mnd.

Det er montert ladeboks på plassen, denne ble ikke aktivert ved montering så her påløper det ikke kostnader før den aktiveres via wattif.

Ønsker en å leie plass/ leie ut plass kan en annonsere dette på sameie sin hjemmeside. Oppslag fjernes uten varsel. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, de som leier plasser og gjester til beboere i Lørenparken boligsameie.

--

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skape entreprenør Utført fasade arbeid, utskiftning av fasadeplater og brannoanel, samt utbedring av råteskader. 2019.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Elektro. Bytte og oppgradering av sikringsskap 2022 og 2023.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei. Mulig det ble gjort ifbm skifte av sikringsskap.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i parkeringskjeller av MER Norge AS i 2024.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegget i 2025. Byttet nødvendig motor.

- 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?
Salgsoppgave, 1016. Btoareal 53 bruksareal 4.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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

Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med glassfelt.
Balkong i betong med rekkverk i stål. Flislagt gulv i betong. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

Innvendig:
Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Tekniske installasjoner:
Vannrør kjøkken: Rør i benkeskap med stoppekraner. Vannmåler på varmtvannsrør og radiatorrør. Eget rørskap i benkeskap i tillegg, inneholdende samlestokker og stoppekraner. Bad: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner.
Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dør til soverom. Overstrømmingsspalte i veggen mellom gang og bad. Aggregatet er plassert i skapet. Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Vannbåren gulvvarme på badet. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig / Andre utvendig forhold:
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.
Tiltak: For å lukke avviket iht. 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. Parketten har glidd fra hverandre omtrent midt på stuegulvet og har bruksmerker. Se bilde i tllstandsrapporten.
Tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

- Våtrom / Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Tilløp til riss i flisfuger, noe misfarging.
Tiltak: Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

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
Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene til sameie, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Informasjon om strømforbruk
6.225 kroner og 6.747 KWH for kalenderåret 2025. Nettleie I tillegg.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 178,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles strøm, vask og vedlikehold av fellesområder og andre vanlige felleskostnader, altibox flex, avdrag lån, renter lån, fjernvarme, kommunale avgifter m.m.

Herav:
Altibox Flex: 403,-
Avdrag lån: 259,-
Renter lån: 109,-
Fjernvarme ákonto: 530,-
Felleskostnader: 1 877,-

Felleskostnader for garasjeplassen kommer utenom og er på kr. 295 pr. mnd.

Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene, og 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 innbetales i fellesutgifter til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring, utvidelse av grunnpakke tv og internett m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 354 987,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 419 947,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lørenparken Boligsameie, orgnr. 989038583

Om sameiet
- Selvaag startet utbyggingen av Lørenparken i 2004, og alle blokkene i sameiet stod ferdig til 2007. Sameiet består av 5 blokker med totalt 200 boligenheter.
- Velforening hvor alle sameierne også er betalende medlemmer. Løren Velforenings hjemmeside er http://www.lorenvel.no/Hjem. Løren Velforening: Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles rammeavtale for alle medlemmer med Bygårsservice og Altibox-avtale mm. Seksjonseiere kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. på https://www.lorenvel.no.
- Forretningsfører er BORI.
- Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Bygårdservice AS.
- Hjemmeside: https://www.lorenparken.no/om/

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte i 2025:
- Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken (Per Gynt Parken).

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
- Bytte av spiler: Det er gjennomført bytte av spiler/lameller ved branntrappene i hver blokk, og på øverste svalgang. Resultatet ble bra og et løft for sameiet. Spilene vil gråne naturlig over tid. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.
- Bytte av panel på ventilasjons hus: Bekledningen på de gule ventilasjonshusene er byttet og malt. Snekkerarbeidene ble utført uten anmerkinger, men malearbeidene hadde en del avvik som måtte følges opp. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.
- Vedlikehold av tak: Det ble gjennomført et større vedlikehold av takene høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i taktekkingen ble reparert og skader/hull ble tettet. I forbindelse med bytte av panel på ventilasjonshus i 2024 ble det gjennomført en befaring av taket hvor nye svakheter ble avdekket og reparert. Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket to ganger i året, men styret vil i tillegg gjennomføre en årlig fagkyndig kontroll for å holde taket ved like og forlenge levetiden.
- Heiser: Det er gjennomført løpende service og mindre reparasjoner av feil avdekket etter utført heiskontroll.
- Inngangsdører: Vi innhentet og formidlet tilbud for valgfri justering av boligdører. Det ble gjennomført service og justering av ytterdører til flere leiligheter sammen med SKAPE AS. Dette var et frivillig tiltak og bekostet av beboere. Totalt ble 27 dører gjennomgått med godt resultat. Styret planlegger å tilby samme mulighet for terrassedører.
- Ventilasjon: Styret har mottatt flere henvendelser hvor beboere hadde problemer med ventilasjonsaggregatet i leilighetene. På bakgrunn av dette inngikk styret en avtale med Din Ventilasjon hvor beboere kunne få utført en kontroll som de selv bekostet, tiltaket var frivillig.
- Fjernvarmeanlegget: Styret har avsluttet avtalen med Bravida, og inngått en ny serviceavtale med INVA som har utført de fleste arbeider tilknyttet fjernvarmeanlegget. Den nye serviceavtalen inkluderer også månedlig legionellaskylling. Fjernvarmeanlegget fungerer nå bedre etter tiltakene som ble utført i 2023/2024 med justering av sjaktventiler og hovedventiler, samt bytte av begge sirkusjonspumpene for varme. Som tidligere nevnt medfører de nevnte tiltakene en høyere gjennomstrømning av vann i radiatorer/baderomsgulv, som igjen kan påvirke forbruket av fjernvarmen noe.
- Vannlekkasjer: Vannlekkasjen fra sameiets eiendom (ute) ned i garasjeanlegget ved bokk 1 ble funnet og utbedret. Det viste seg å være et hull i membranen. Det ble også gravd opp mellom 4/5 for å identifisere den andre lekkasjen, men årsaken ble ikke funnet. Styret skal vurdere videre tiltak i dette området.

Kommende vedlikehold:
- Bytte av terrassedører på takterrasser
- Rengjøring av trapper og svalganger
- Kontroll av fasadeplater
- Beplantning
- Heiser
- Balkonger

Styret skriver følgende pr. mail 09.03.2026:
"Det er ikke planlagt noen større arbeider pr i dag, men eiendommen nærmer seg 20 år så det må beregnes kommende vedlikehold de neste årene. Taket vedlikeholdes løpende, men det vil nok byttes i løpet av noen år. Alle heiser må også igjennom en større service. Det er ikke ventet noen økning i fellesutgifter eller låneopptaket dette året."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.
Vi har ikke mottatt innkalling til årsmøte 2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 502,-pr. 28.02.2026

Sameiet har ikke tegnet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Boligbanken ASA 7,15%
Annuitetslån, Info pr 28.02.26
Terminer pr. år: 12
Løpetid: 11.09.2024 - 25.10.2034
Boligselskapets totale restgjeld: 6 340 395,-

Leilighetens andel av fellesgjeld: 21 502,-
Leilighetens kapitalkostnader (avdrag og renter) pr. mnd: 368,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 030,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntektene i 2024 var totalt kr 7.984.616 mot et budsjett på kr. 7.971.500 som er et mindre positivt avvik. Kostnadene i 2024 var totalt kr 11.118.025. Dette er kr 4.172.625 mer enn budsjettert hvorav kr 5.315.100 kan henføres til det store vedlikeholdsprosjekter med bytte av spiler og panel på ventilasjonshus som ikke var inkludert i budsjettet.

Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader er under budsjett, det samme med øvrige kostnader unntatt kommunale avgifter som var kr 14.788 høyere enn budsjett. Rentekostnaden var kr 76.953 høyere sammenlignet med budsjett pga. økt låneopptak på 3MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Årsresultatet for året 2024 viser et underskudd på kr -3.522.862

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold
Dyrethold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78132583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 989 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.

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

Områdebeskrivelse

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

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

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du flere treningssentre som STERK treningssenter, EVO og Studio Jobbsprek som alle 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 30.03.2012.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4083, datert 26.05.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

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

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

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

301/124/206/90:
16.09.2005 - Dokumentnr: 61226 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2005 - Dokumentnr: 61226 - Erklæring/avtale
Bruksrett - gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:125
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr gassledninger og tilhørende rørføringer i grunnen
Bestemmelser vedr ledningsnett
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr fjernvarme
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Viken Fjernvarme
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr vedlikehold av grøntarealer og lekeplass

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 74678 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 74678 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/13859
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-200

16.09.2005 - Dokumentnr: 61226 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:1
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206

16.09.2005 - Dokumentnr: 61226 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:302
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommmune ved Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2005 - Dokumentnr: 61226 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:302
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:302
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 73809 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:1
Bruksrett til vaktmesterlager
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:206

16.06.2006 - Dokumentnr: 284495 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:1
Bestemmelse om parkering

17.09.2019 - Dokumentnr: 1084718 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:302
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles avkjørsel
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 215,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte, Finn.no, Hjem+ og Nordvik Ekstra kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 340,-
Utlegg foto og styling - Interiør og fasade ca. kr. 32 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 580,- 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 16. mars 2026

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.

Kanonhallveien 36E

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

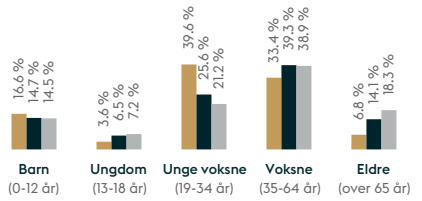
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	5 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Sinsenparken	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	4 min

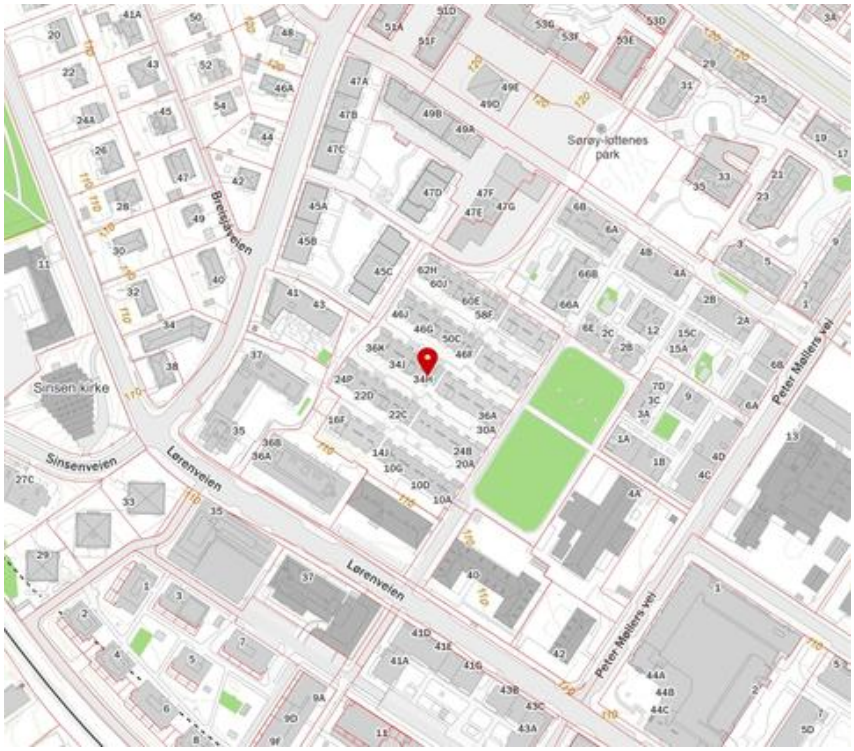
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kanonhallveien 36 E, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 206, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3301 **Eiendomsverdi ref nr:** EK5378

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår 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: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Flislagt gulv i betong. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier har ikke vært tilgjengelig og det vites ikke om varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

Det er ikke opplyst om kjente problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.
Overstrømmingsspalte gjennom sjalusirist i veggen.

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 og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår.

Hvitevarer fra 2012 i følge nettannonse fra salg i 2016.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i benkeskap med stoppekraner. Vannmåler på varmtvannsrør og radiatorrør. Eget rørskap i benkeskap i tillegg, inneholdende samlestokker og stoppekraner. Bad: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dør til soverom.
Overstrømmingsspalte i veggen mellom gang og bad. Aggregatet er plassert i skapet.
Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Vannbåren gulvvarme på badet. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

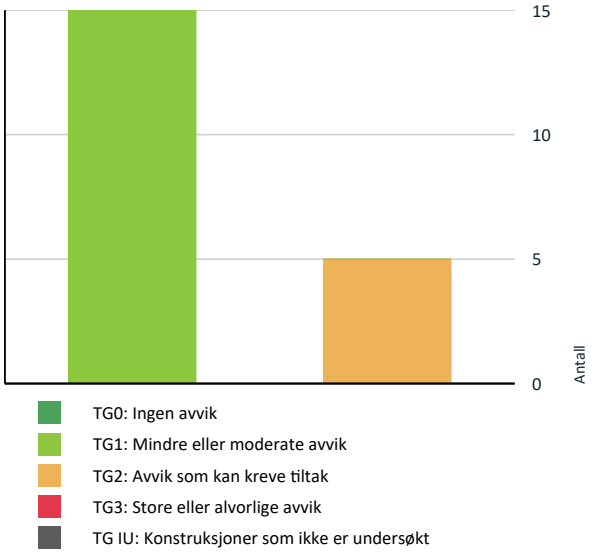
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med glassfelt.

Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål. Flislagt gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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."

Det er opplyst at Skape Entreprenør har utført fasadearbeid med utskiftning av fasadeplater og brannpanel, samt utbedring av råteskader i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 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 iht. 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

Beskrivelse

Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gulv: 3- stavs parkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten har glidd fra hverandre omtrent midt på stuegulvet og har bruksmerker. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.



Parkettskjøt i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Målinger i stue: 7 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier har ikke vært tilgjengelig og det vites ikke om varmekilder fungerer som de skal.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Det er ikke opplyst om kjente problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilløp til riss i flisfuger, noe misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 36 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.



Regulator til vannbåren varme.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Suk

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte gjennom sjalusirist i veggen.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår.

Hvitevarer fra 2012 i følge nettannonse fra salg i 2016.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i benkeskap med stoppekraner. Vannmåler på varmtvannsrør og radiatorrør. Eget rørskap i benkeskap i tillegg, inneholdende samlestokker og stoppekraner. Bad: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap på kjøkken.



Stoppekraner i benkeskap



Blank kursoversikt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dør til soverom. Overstrømmingsspalte i veggen mellom gang og bad. Aggregatet er plassert i skapet.

Fra egenerklæringen: Kontroll av ventilasjonsanlegget i 2025. Byttet nødvendig motor.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Fra egenerklæringen:
Det er utført bytte og oppgradering av sikringsskap 2022 og 2023 av GK Elektro.
Det er installert i parkeringskjeller av MER Norge AS i 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen oversikt over utførte arbeider på anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført bytte og oppgradering av sikringsskap 2022 og 2023 av GK Elektro.
   Det er installert i parkeringskjeller av MER Norge AS i 2024.

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på installering fra byggeår eller oppgraderingen 2022 og 2023.

   Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæringer) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

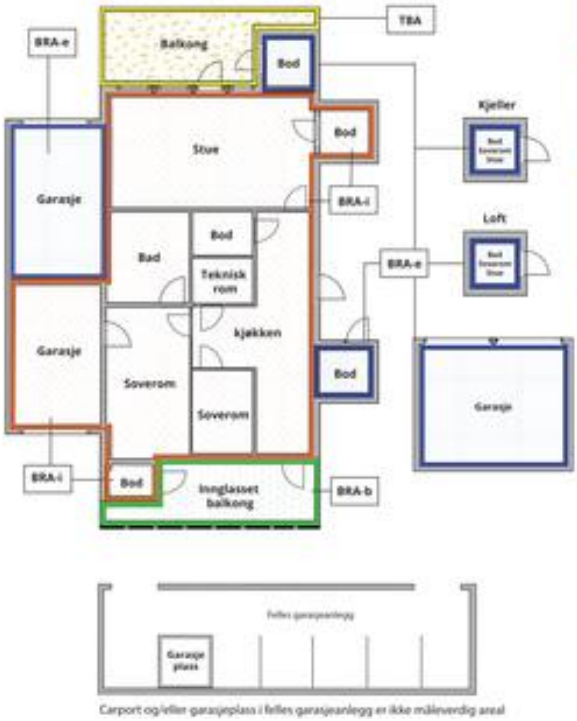
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	48			48	6
Kjeller		6		6	
SUM	**48**	**6**			**6**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 239 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Boden er merket med 90.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 227 cm. bred og er merket 68. Det er montert elbillader på plassen.

Bod er anvist av eier og merket med seksjonsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	206		90	10990 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Kanonhallveien 36 E

Hjemmelshaver
Bjørnstad Nils Petter, Bjørnstad Nina Berg

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenparken Boligsameie	47 / 13859	Bori Forvaltning	989038583

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 10 030 31.12.2025	Kr. 21 502 06.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S- 4083.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3410717-1.3			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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 har ikke vært tilgjengelig for dette oppdraget og eieropplysningene er derfor begrenset.

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.

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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kanonhallveien 36E, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Nina Berg Bjørnstad, Nils Petter Bjørnstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

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: 3410717
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skape entreprenør Utført fasade arbeid, utskiftning av fasadeplater og brannoanel, samt utbedring av råteskader. 2019

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Elektro. Bytte og oppgradering av sikringsskap 2022 og 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig det ble gjort ifbm skifte av sikringsskap

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i parkeringskjeller av MER Norge AS i 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegget i 2025. Byttet nødvendig motor.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 1016. Btoareal 53 bruksareal 48

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0015/26



Adresse	
Kanonhallveien 36E, 0585 OSLO	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270184**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81783519**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **90**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,42 kWh/m²	**7 558 kWh**



Kanonhallveien 36E, 0585 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kanonhallveien 36E, 0585 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

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

Generert 06.03.26
Vår ref.: 4086 / 90
Meglers ref.: 21-0015/26

Boligopplysninger

Seksjon	90	**Bolignr**	
Boligselskap	4086 Lørenparken Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Kanonhallveien 36 E, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Nils Petter Bjørnstad, Nina Berg Bjørnstad	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 06.03.26: kr 3 178,00 (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	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Altibox Flex	403	403	403	403	403	403
Avdrag Lån	259	259	259	259	259	259
Felleskostnader	1 877	1 877	1 877	1 877	1 877	1 877
Fjernvarme à konto	530	530	530	530	530	530
Renter Lån	109	109	109	109	109	109
Total	3 178	3 178	3 178	3 178	3 178	3 178

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	6 340 395	21 502	11.09.24 - 25.10.34

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid	Merknad
BOLIGBANKEN ASA - 7,15% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	6 340 395	11.09.24 - 25.10.34	

Selskap og eiendom

Selskap	4086 Lørenparken Boligsameie (orgnr. 989038583)
Antall enheter	200
Styrets e-post	styret@lorenparken.no
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3410717-1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/206
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 22 002,00	**Andre inntekter**	kr 18,00
Formue	kr 10 030,00	**Utgifter**	kr 1 586,00

Merknader

Dyrehold: Se husordensreglene pkt. 5

Sameiet har lån i Boligbanken stort kr 7 800 000, med lånenummer 9666 01 51297, se regnskap 2023. Det er i tillegg tatt opp lån iht styremøtevedtak fra juni 2024 for ytterligere låneopptak kr 3 000 000 for kommende vedlikehold. Låneopptaket er gjennomført i oktober 2024.

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Techem informasjonsskriv vedr. fjernvarme, Techem eierskifteskjema vedr. fjernvarme. Vedtekter og ordensregler for Lørenparken Parkering AS.

TV og Bredbånd: Sprøsmål 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, og 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.lorenparken.no

Det er knyttet bruksrett til parkeringsplass i Lørenparken Parkering AS til denne boligseksjonen.

Felleskostnad for bruksrett til Lørenparken Parkering AS er 295 kr pr. mnd (med forbehold om at styret kan endre dette på kort varsel)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming.
Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **16. mai 2025 kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 20. mai 2025 kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 19. mai.
Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **onsdag 21. mai,** avstemmingen avsluttes **fredag 23. mai 2025 kl. 12.00.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3.522.862 føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER
Styrehonorar styremedlemmer, forslag om kr 160.000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styreleder er i perioden honorert iht. egen avtale med kr.160.000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV REVISOR
Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har mottatt tilbud gjennom Bori BBL som har en rammeavtale med SLM Revisjon. Tilbudet er på kr 11.000 pr år.. Tidligere kostnad for Revisoren AS var kr 14.875 for regnskapsåret 2023.

Styret foreslår SLM revisjon AS velges som ny revisor.

6. JUSTERING AV VEDTEKTER
Styret foreslår enkelte små justeringer i vedtektene. Endringene i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

I vedtektene som er vedlagt innkallingen har vi streket ut begreper som foreslås fjernet (-----), og markert med rød skrift tekst som foreslås tatt inn som ny tekst.

Styret foreslår at vedlagte vedtektsendringer vedtas.

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER
Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold som fremgår av 5.3, en korrigering i 8.2 vedrørende betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseiere nå har individuell strømavtale, og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Saksfremstilling fremgår i slutten av innkallingen.

Styret foreslår at endring av husordensregler vedtas.

8. LUFTING AV HUNDER I LØRENPARKEN

Styret har mottatt et forslag fra en seksjonseier som er videresendt Løren velforening og vil bli behandlet i deres årsmøte 2. juni 2025. Saken gjelder lufting av hunder i Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren velforening er grunneier.

Årsmøte i Lørenparken boligsameie skal i god orden behandle det samme forslaget, å ta stilling til saken som vil være grunnlaget for sameiets innstilling og stemmegiving i velforeningens årsmøte. Lørenparken boligsameie har 2 stemmer.

Det er fremmet forslag om at det ikke lenger blir tillatt å lufte hunder i Lørenparken, seksjonseiers forslag og begrunnelse er vedlagt innkallingen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:
Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem, og kun en ny kandidat har meldt sin interesse. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til valgkomiteen i årsmøtet.

Valgkomiteen har i perioden bestått av Trond Lepperød.

Valgkomiteens innstilling 2025:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av 2 representanter til valgkomite for 1 år.

Forslag til kandidater for neste periode er som følgende:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Erik Gulbrandsen (blokk 4)	Styremedlem	Fratrer
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	Ikke på valg
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	Ikke på valg
Shpetim Halimi (blokk 5)	Styremedlem	Ny kandidat – velges for 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 2 år

May-Beth Pedersen (blokk 3)	Varamedlem	Ikke på valg
Trond Lepperød	Valgkomite	

Shpetim Halimi er ny kandidat til styret og har med seg god erfaring, bl.a. som styreleder i det tidligere sameiet han bodde. Shpetim interesserer seg for det som skjer i nabolaget ønsker gjerne å engasjere seg i sameiet.

Oslo, 9.5.2025
Styret i Lørenparken Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den elektroniske avstemmingen.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE
Siden ordinært årsmøte den 23.5.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:			**Valgt:**
Leder	:	Eivind Schackt	2023-2025
Styremedlem	:	Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem	:	Ola Vardebakken	2024-2026
Styremedlem	:	Christine Bjornes	2024-2025
Styremedlem	:	Erik Gulbrandsen	2023-2025
Varamedlem	:	May-Beth Pedersen	2024-2026
Varamedlem	:	Anders Fylling	2023-2025
Valgkomitè	:	Trond Lepperød	2024-2025

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989 038 583.

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 AS.
Alle henvendelser som omfattes av avtalen skal gå via styret: styret@lorenparken.no

Lån:
Sameiet har lån i Boligbanken på kr. 7.335.054, - med en gjenstående løpetid på 7 år og effektiv rente på 7,07%. Lånet ble utvidet med kr. 3.000.000 i 2024.

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.

Brannsikringsutstyr:
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 og bredbånd:
Spørsmål rettes til Viken Fiber, e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 22 45 45 00.

Forsikring:
Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Protector Forsikring til 31.12.24 med forsikringsnummer 3410717.

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.
Skadedyrbekjempelse er dekket, via Norsk Hussopp Forsikring, med egenandel på kr 6 000.

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 tredjepartsopplysninger– 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

Styret har avholdt 6 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2024-2025.

Gjennomført vedlikehold:

Bytte av spiler: Det er gjennomført bytte av spiler/lameller ved branntrappene i hver blokk, og på øverste svalgang. Resultatet ble bra og et løft for sameiet. Spilene vil gråne naturlig over tid. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.

Bytte av panel på ventilasjons hus: Bekledningen på de gule ventilasjonshusene er byttet og malt. Snekkerarbeidene ble utført uten anmerkinger, men malearbeidene hadde en del avvik som måtte følges opp. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett

Vedlikehold av tak: Det ble gjennomført et større vedlikehold av takene høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i taktekkingen ble reparert og skader/hull ble tettet. I forbindelse med bytte av panel på ventilasjonshus i 2024 ble det gjennomført en befaring av taket hvor nye svakheter ble avdekket og reparert.

Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket to ganger i året, men styret vil i tillegg gjennomføre en årlig fagkyndig kontroll for å holde taket ved like og forlenge levetiden.

Heiser: Det er gjennomført løpende service og mindre reparasjoner av feil avdekket etter utført heiskontroll.

For å hindre heisstans er det viktig at heisdørene ikke holdes åpne med makt, men at man benytter seg av nøkkelen som henger inne i heisen når det er behov for å fylle heisen med større ting. Utover ved slike anledninger, skal heisnøkkelen ikke benyttes.

Inngangsdører: Vi innhentet og formidlet tilbud for valgfri justering av boligdører. Det ble gjennomført service og justering av ytterdører til flere leiligheter sammen med SKAPE AS. Dette var et frivillig tiltak og bekostet av beboere. Totalt ble 27 dører gjennomgått med godt resultat. Styret planlegger å tilby samme mulighet for terrassedører.

Ventilasjon:
Styret har mottatt flere henvendelser hvor beboere hadde problemer med ventilasjonsaggregatet i leilighetene. På bakgrunn av dette inngikk styret en avtale med Din Ventilasjon hvor beboere kunne få utført en kontroll som de selv bekostet, tiltaket var frivillig.

I januar 2025 ble 48 leiligheter kontrollert hvor det viste at samme feilen hadde oppstått i svært mange leiligheter, rotormotoren til varmeveksleren var ødelagt. I alle leiligheter med denne feilen ble motoren koblet av for å unngå at den går varm og skaper brannfare. Konsekvensen av utkoblingen er at varmegjenvinningen er ute av funksjon. Dette kan gi noe høyere energikostnader for å varme opp luften som sirkuleres i leiligheten, og kan over tid føre til kondens i anlegget som igjen kan gi andre skader. I tillegg hadde enkelte leiligheter ødelagte kondensatorer i vifter, problemer med ulyder/vibrasjoner og kanaler som burde renses pga. mye smuss i kanalene. Det ble også avdekket at aggregatene som i flere av leilighetene er montert i himlingen, opprinnelig er ment for veggmonteringen.

Styret sendte ut en orientering i saken 7. februar 2025, og det ble gitt en ny mulighet for kontroll som er gjennomført løpende under vinter/vår. Totalt er 154 leiligheter kontrollert, og de fleste har hatt samme eller lignende feil.

Din ventilasjon har sendt tilbud til de som hadde avvik etter kontrollen med mulighet til å bytte komponenter som var i ustand. Da ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15-20 år har flere bestilt bytte av hele aggregatet gjennom Energima som samarbeider med Din ventilasjon.

Styret fremforhandlet tilbudet/priser med Din Ventilasjon og Energima, men alle seksjonseiere står fritt til å velge den leverandøren de ønsker. Det er seksjonseieren som er ansvarlig for vedlikeholdet av sitt aggregat, og som dermed selv må håndtere kontakt med leverandører ved ønsker om service eller reparasjon.

Vi minner om at ventilasjonsanlegget i boligen alltid skal være påslått for å ivareta et godt inneklima. Leilighetene er veldig tette, dvs. uten ventiler i vinduer etc., og det er derfor nødvendig at ventilasjonsanlegget brukes på korrekt måte for å unngå problemer med fukt/kondens. Det anbefales at ventilasjonsanlegget skrus opp (minst på «normal») ved tørking av tøy innendørs og at det settes på maks ved dusjing. Ventilluken i oppholdsrommet kan også åpnes, for å bidra til lufting. Informasjon om betjening finnes på hjemmesiden under «Teknisk» - «Ventilasjon».

Fjernvarmeanlegget: Styret har avsluttet avtalen med Bravida, og inngått en ny serviceavtale med INVA som har utført de fleste arbeider tilknyttet fjernvarmeanlegget. Den nye serviceavtalen inkluderer også månedlig legionellaskylling. Fjernvarmeanlegget fungerer nå bedre etter tiltakene som ble utført i 2023/2024 med justering av sjaktventiler og hovedventiler, samt bytte av begge sirkusjonspumpene for varme. Som tidligere nevnt medfører de nevnte tiltakene en høyere gjennomstrømning av vann i radiatorer/baderomsgulv, som igjen kan påvirke forbruket av fjernvarmen noe.

Vannlekkasjer: Vannlekkasjen fra sameiets eiendom (ute) ned i garasjeanlegget ved bokk 1 ble funnet og utbedret. Det viste seg å være et hull i membranen. Det ble også gravd opp mellom 4/5 for å identifisere den andre lekkasjen, men årsaken ble ikke funnet. Styret skal vurdere videre tiltak i dette området.

Varmekabler: Det har oppstått brudd i varmekablene i øverste del av trappen utendørs ved blokk 5, dette vil bli utbedret i løpet av våren 2025.

Håndløpere:
Styret har bestilt nye ekstra håndløpere som vil bli levert i løpet av våren. For de som har behov for å bytte håndløpere på balkonger kan dette bestilles gjennom styret.

Filterutdeling: Vi har dette styreåret delt ut filter til ventilasjonsanlegget både vår og høst. Filteret er per i dag inkludert i felleskostnadene, og det er anbefalt å bytte filter minst én gang i året. Vi forventer at de som ønsker å bytte filter benytter seg av utdelingsdatoene ettersom styret ikke har kapasitet til å dele ut enkeltvis.

Kommende vedlikehold:

Bytte av terrassedører på takterrasser: Mange av terrassedørene inkl. rammeverk på takterrasser er i dårlig stand da de er spesielt utsatt for vær og vind. Disse vil befares nærmere, og det vil innhentes tilbud fra flere leverandører. Styret ser for seg å gjennomføre arbeidet med utskiftning av balkongdører på takterrasser der det er behov, i løpet av 2025.

Vedlikeholdsplanen: Styret vil fortsette arbeidet med anbefalte avvik/tiltak iht vedlikeholdsplanen som ble presentert i 2024.

Rengjøring av trapper og svalganger: Rengjøring av trapper mellom blokkene er nødvendig, og vil gjennomføres i løpet av året. Styret er klar over at svalgangene igjen har fått mye mose/alger, og dette er et gjentagende problem på nordsiden av blokken som får minst lys. Styret vil i løpet av våren 2025 undersøke med fagkyndige hvordan grønsken kan håndteres, slik at vi forhåpentligvis kan gjøre tiltak med noe lenger bedring enn vi har fått til de siste gangene svalgangene har blitt spylt.

Kontroll av fasadeplater: Det ble utført en stikkprøve kontroll i 2023 av de store arbeidene som ble utført på fasaden i 2019/2020, ingen avvik ble funnet. Reklamasjonsfristen for arbeidet utløper i 2026 og en større kontroll vil bli gjennomført i løpet av året.

Beplantning: Sameiet har inngått et samarbeide med en gartner som vil gjøre lokale utbedringer i bedene mellom blokkene. Vi har også hatt kraftig tilvekst i noen områder hvor beplantingen delvis dekker vinduer mm. som vil følges opp i forbindelse med beskjæring av alle bed i løpet av våren. Styret påminner at stell og beskjæring av egen beplanting er beboers ansvar og må gjøres i tråd med husordensreglene. Hekker skal ikke være høyere enn 120 cm.

Dugnad: Vi vil bli avholdt en dugnad i mai 2025 der vi fokuserer på feiing av utearealer, vasking av glasstak ved inngangspartier, opprydning rundt sandkasser og rengjøring i fellesområder.

Heiser: Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan fra OTIS hvor de informerer om nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderer ny maskin, nye belter (bæremidler) dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Vedlikeholdet hadde planlagt oppstart i 2026, men kan forskyves til 2027. Dette er en større kostnad på 600-800TNOK pr heis som må planlegges i tide.

Balkonger: Etter snart 20 år begynner platene på balkonger å bære preg av slitasje, og noen plater har mindre skader eller sprekker. Platene er gått ut av produksjon, men sameiet har tatt vare på enkelte gamle fasadeplater som eventuelt kan skjæres til hvor bytte er strengt nødvendig.

Det ville være et stort løft for sameiet å få byttet ut alle balkongplater, men samtidig er dette et kostbart prosjekt. Styret vil innhente et estimat på bytte av platene inkl. alternative løsninger for å få et første kostnadsbilde slik at dette kan planlegges i løpet av de kommende årene. Eventuell utskiftning vil fremlegges årsmøtet for beslutning.

Annet:

Snømåking: Det har vært mindre snøfall denne vinteren og Bygårdsservice har stort sett fått ryddet unna ved snøfall. Vi vil påminne alle beboere at det noen ganger er vanskelig for Bygårdsservice å holde tritt ved store snøfall, og er derfor takknemlige for at også seksjonseiere av og til skuffer litt foran egen dør og på svalganger.

Søppelhåndteringen: Problemet med propper i søppelnedkastene har dessverre fortsatt og forekommer frekvent. Det siste året har vi også hatt tette Envac tanker for restavfall hvor det ble kastet gjenstander som tepper, vesker, sko, store plastflasker mm. Styret vil påminne alle at dette er strengt forbudt, det skal kun kastes restavfallsposer.

Det mest frekvente problemet er papp hvor det kastes eller trykkes med store pappkartonger, pizzakartonger mm. som setter seg fast i pappnedkastet. All papp skal skjæres/rives opp før det kastes.

Bygårdsservice må rykke ut opptil flere ganger hver måned som er kostbart for sameiet, det koster mellom 800 – 2000 kroner per propp. I tillegg kommer kostnader for bistand fra ENVAC, ofte mellom 3000-8000 kroner per gang. Dette syns vi er vanvittige kostnader for noe svært unødvendig. Styret forventer at alle fremover tar dette innover seg, og også formidler dette til yngre i husholdningen, hvis disse har ansvar for å gå ut med søppel.

I tillegg blir det fremdeles hensatt en del søppel på sameiets fellesområder, både i bodområdene og ved søppelnedkastene. Når søppel hensettes på sameiets område, påløper det også her kostnader for rydding og bortkjøring.

Løren minigjenbruksstasjon kun er få meter unna sameiet som er betjent i ukedagene og kan åpnes når den er ubetjent gjennom appen «Oslonøkkelen». I tillegg minner vi om at Løren Velforening bestiller komprimatorbil til Løren to ganger i året hvor dere kaste større avfall.

Brannsikkerhet: Vi har gjennomført årlig brannvernkontroll av alle fellesområder og garasjen, dette ble utført av Brakon AS. Det ble notert noen avvik i garasjen som skal utbedres.

Vi oppfordrer alle til årlig egenkontroll av egen bolig og være seg bevisst hvilke underliggende farer som kan befinne seg her. Vi minner særskilt om kontroll av røykvarslere som i våre boliger er det eneste varslingssystemet ved brann- og røykutvikling. Røykvarslere skal byttes ut etter 10 år selv om de fremdeles virker. De fleste røykvarslere har en utløpsdato på undersiden av detektoren.

Vi påpeker at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige materialer, herunder gass til gassgrill etc. i boden da dette gjør at brannvesenet ikke kan gå inn for å slukke eventuelle branner i bodområdet. Dette må oppbevares utendørs på balkongene hele året.

Løren Velforening: Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles rammeavtale for alle medlemmer med Bygårdsservice og Vikenfiber/Altibox-avtale mm.

Seksjonseiere kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. på www.lorenvel.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 7.984.616 mot et budsjett på kr. 7.971.500 som er et mindre positivt avvik.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 11.118.025. Dette er kr 4.172.625 mer enn budsjettert hvorav kr 5.315.100 kan henføres til det store vedlikeholdsprosjekter med bytte av spiler og panel på ventilasjonshus som ikke var inkludert i budsjettet.

Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader er under budsjett, det samme med øvrige kostnader unntatt kommunale avgifter som var kr 14.788 høyere enn budsjett. Rentekostnaden var kr 76.953 høyere sammenlignet med budsjett pga. økt låneopptak på 3MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Årsresultatet for året 2024 viser et underskudd på kr - 3.522.862.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og 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
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025, det fremgår i høyre kolonne under regnskapet og noter.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 5%. Totale inntekter er budsjettert med kr 8.598.100, og totale drifts kostnader med kr 6.902.200. Det er ikke lagt inn noen ekstra kostander for større vedlikeholdsprosjekt. Finanskostnader er budsjettert med kr 476.900.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 1.219.000 før nedbetaling av lån.

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

Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS,
kundeservice@techem.no, eller tlf. 22 02 14 59.
Techem kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på ca. 10%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften øker med 3%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 16%.

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

Oslo, 10.5.2024
Styret i Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt/s/ **Styreleder**	**Christine Bjornes/s/** **Styremedlem**	**Steinar Sæthre/s/** **Styremedlem**

Ola Hauge Vardebakken/s/ **Styremedlem**	**Erik Gulbrandsen/s/** **Styremedlem**

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100
Annen driftsinntekt	2	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		**7 984 616**	**8 563 455**	**7 971 500**	**8 598 100**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	372 727	348 448	365 100	365 100
Konsulenttjenester	4	319 114	341 493	321 700	341 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000
Forsikringer		280 032	474 560	300 000	300 000
Kommunale avgifter		2 047 788	1 747 434	2 033 000	2 329 800
Energi og fyring		229 307	214 938	245 000	288 800
Kabel-TV og telefoni		860 298	960 582	897 600	890 300
Driftskostnader	6	540 408	608 162	660 000	660 000
Kostnader til fellessameier		216 240	197 871	220 000	187 200
Andre driftskostnader	7	26 019	30 432	35 000	30 000
Sum driftskostnader		**11 118 048**	**7 712 745**	**6 945 400**	**6 902 200**
Driftsresultat før finansposter		**-3 133 432**	**850 710**	**1 026 100**	**1 695 900**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 123	46 925	2 000	0
Finanskostnad		397 553	316 453	320 600	476 900
Sum finansposter		**-389 431**	**-269 528**	**-318 600**	**-476 900**
Årsresultat		**-3 522 862**	**581 182**	**707 500**	**1 219 000**
Overført udekket tap	8	-3 522 862	581 182	0	0
Sum disponering		**-3 522 862**	**581 182**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		536 060	263 511
Kundefordringer		47 407	8 861
Andre fordringer		0	16 875
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 159 773	5 631 920
Skattetrekkkonto		23 999	0
Sum omløpsmidler		**4 767 239**	**5 921 168**
SUM EIENDELER		**4 767 239**	**5 921 168**

Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital		**-4 580 551**	**-1 057 688**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 335 054	4 881 195
Sum langsiktig gjeld		7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld	10	600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld		2 012 735	2 097 661
Sum gjeld		**9 347 790**	**6 978 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 767 239**	**5 921 168**

Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder /s/

Christine Eva Marie Bjornes Styremedlem /s/

Erik Gulbrandsen
Styremedlem /s/

Steinar Sæthre
Styremedlem /s/

Ola Hauge Vardebakken
Styremedlem /s/

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	6 082 694	5 847 420	6 081 300	6 385 400
Stipulerte renter	383 808	316 453	320 600	476 900
Stipulerte avdrag	614 370	637 332	667 000	845 200
Kabel TV/bredbånd	897 600	957 600	897 600	885 600
Sum felleskostnader	**7 978 472**	**7 758 805**	**7 966 500**	**8 593 100**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum andre driftsinntekter	**6 144**	**804 650**	**5 000**	**5 000**

Andre inntekter består av salg nøkler 3 015 og Inntektsføring reskontro 3 129

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	326 667	305 389	320 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 060	43 060	45 100	45 100
Sum lønnskostnader	**372 727**	**348 448**	**365 100**	**365 100**

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	14 875	15 500	16 200	11 000
Forretningsførerhonorar	290 541	277 605	290 500	315 000
Andre forvaltningstjenester	13 698	48 388	15 000	15 000
Sum konsulenttjenester	**319 114**	**341 493**	**321 700**	**341 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	3 611 299	1 152 215	850 000	750 000
Vedlikehold VVS	230 920	684 619	250 000	200 000
Vedlikehold elektro	26 052	587 845	100 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 903 896	34 170	55 000	100 000
Vedlikehold heis	171 422	147 650	150 000	150 000
Vedlikehold garasjer	0	24 278	100 000	0
Vedlikehold ventilasjon	189 901	20 821	250 000	160 000
Vedlikehold brannsikring	7 162	12 676	20 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	82 364	111 651	70 000	70 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**6 223 015**	**2 785 925**	**1 865 000**	**1 510 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	370 109	350 914	450 000	450 000
Renholdstjenester	170 299	257 248	210 000	210 000
Sum driftskostnader	**540 408**	**608 162**	**660 000**	**660 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	15 205	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	7 673	10 000	10 000
Lisenser/software	1 738	13 339	15 000	10 000
Øredifferanser	-524	-180	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**26 019**	**30 432**	**35 000**	**30 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 057 688	-1 638 871
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 522 862	581 182
Sum opptjent egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Udekket tap 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital 31.12	**-4 580 551**	**-1 057 688**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 10 år og 2 mnd.		
Opprinnelig 2023	4 881 195	
Avdrag/Øket lån 2024	2 453 859	
Lånesaldo 31.12		7 335 054
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034		
Sum langsiktig gjeld		**7 335 054**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 3 477 345.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	23 999	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 520	0
Forskudd fra kunder	263	101 571
Påløpt rente	10 031	6 553
Avregning Fjernvarme	0	477 654
Annen kortsiktig gjeld	0	275 234
Avregning Fjernvarme	558 511	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**600 324**	**861 012**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 823 506**	**3 889 098**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 522 862	581 182
Fradrag for avdrag langsiktig lån	2 453 860	-646 774
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 069 003	-65 592
C. Arbeidskapital 31.12	**2 754 504**	**3 823 506**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 767 239	5 921 168
- Kortsiktig gjeld	2 012 735	2 097 661
= Arbeidskapital 31.12	**2 754 504**	**3 823 506**

Lørenparken Boligsameie

Protokoll ordinært årsmøte 21.05.2025

Sak 1: Konstituering

Konstituering Vedtatt med 35 stemmer

Styreleder Eivind Schackt velges til møteleder og referent. Trond Lepperød signerer protokoll med møteleder. Innkallingen og de stemmeberettigede godkjennes.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag Vedtatt med 36 stemmer

Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 36
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at regnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3 522 862 føres mot konto for egenkapital

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Godtgjørelser

Godtgjørelser Vedtatt med 34 stemmer

Styrehonorar styremedlemmer kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styreleder er i perioden honorert ihht. egen avtale med kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at SLM Revisjon AS velges som ny revisor
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Justering av vedtekter

Det vises til styrets foreslåtte endringer vedlagt innkallingen. Endringene er i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

Justering av vedtekter Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at fremlagte vedtektsendringer vedtas.
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Endring av husordensregler

Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold pkt.5.3, en korrigering i 8.2 vedr. betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseierne nå har individuell strømavtale. og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Endring av husordensregler Vedtatt med 34 stemmer
Styret foreslår at husordensregler endres som henvist til i innkallingen
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 35
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Lufting av hunder i Lørenparken

Forslag lagt frem av Agustina Cousin.
Årsmøtet i Lørenparken Boligsameie skal behandle forslaget, som skal danne grunnlag for sameiets innstilling og stemmegiving i Løren Velforenings møte. Det presiseres at innsenders forslag gjelder Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren Velforening er grunneier.

Innsenders forslag Vedtatt med 22 stemmer
Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken (Per Gynt Parken)
Mot - 12 stemmer
Totalt antall stemmer: 34
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 9: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, med et årlig honorar på kr.160 000 i henhold til egen avtale.
Øvrige på valg er 1 styremedlem for 2 år, og 1 for 1 år. Et varamedlem for 2 år.
1 representant til valgkomite for 1 år.

Styreleder (2 år)
Eivind Schackt Valgt
Totalt antall stemmer: 30

Styremedlem (2 år)
Shpetim Halimi Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Styremedlem (1 år)
Christine Bjornes Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Varamedlem (2 år)
Anders Fylling Valgt
Totalt antall stemmer: 29

Valgkomite
Trond Lepperød Valgt
Totalt antall stemmer: 28

Etter avholdt årsmøte består styret av:

Styreleder:	Eivind Schackt	2025-2027
Styremedlem:	Christine Bjornes	2025-2026
Styremedlem:	Ola Vardebakken:	2024-2026
Styremedlem:	Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem:	Shpetim Halimi:	2025-2027
Varamedlem:	Anders Fylling	2025-2027
Varamedlem:	May-Beth Pedersen	2024-2026

Valgkomité:	Trond Lepperød	2025-2026

HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2020.**

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. **INNLEDNING**
   1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

   1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

   1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasjeplass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

   1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. **FELLESAREALER**(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)
   2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

   2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjeanlegg. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboleiligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes

spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med ”Papir”. Større papiresker og kartong må deles e slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr betales på automat etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles strømavtale for alle beboere i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a-konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005
Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015,12.4.2016,19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, samt bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av dyr må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmer, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av seksjonseiermøtet. Listen for hva som anses som bygningsmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Opplistingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

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

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding og regnskap bli sendt ved ordinær post.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- Valg av delegerte til Løren Velforenings årsmøte
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

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

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 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. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøk teller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A
2	B	69		BG	1A
3	B	47		BG	1A
4	B	47		B	1A
5	B	73		B	1A
6	B	69		B	1A
7	B	47		B	1A
8	B	47		B	1A
9	B	73		B	1A
10	B	69		B	1A
11	B	47		B	1A
12	B	47		B	1A
13	B	69		B	1A
14	B	47		B	1A
15	B	47		B	1A
16	B	91	*	BG	1B
17	B	91	*	BG	1B
18	B	91	*	BG	1B
19	B	91	*	BG	1B
20	B	91	*	BG	1B
21	B	91	*	BG	1B
22	B	91	*	BG	1B
23	B	91	*	BG	1B
24	B	73		BG	1B
25	B	73		B	1B
26	B	47		B	1B
27	B	47		B	1B
28	B	91	*	B	1B
29	B	91	*	B	1B
30	B	91	*	B	1B
31	B	71	*	B	1B
32	B	71	*	B	1B
33	B	91	*	B	1B
34	B	73		B	1B
35	B	91	*	B	1B
36	B	47		B	1B
37	B	91	*	BG	2A
38	B	91	*	BG	2A
39	B	91	*	B	2A
40	B	47		B	2A
41	B	73		B	2A

Seksjon nr	Formål	Brøk teller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
51	B	47		B	2A
52	B	73		B	2A
53	B	69		B	2A
54	B	69		B	2A
55	B	91	*	B	2A
56	B	47		B	2A
57	B	47		B	2A
58	B	47		B	2A
59	B	69		B	2A
60	B	69		B	2A
61	B	91	*	BG	2B
62	B	91	*	BG	2B
63	B	91	*	BG	2B
64	B	91	*	BG	2B
65	B	91	*	BG	2B
66	B	69		BG	2B
67	B	73		BG	2B
68	B	69		B	2B
69	B	73		B	2B
70	B	71	*	B	2B
71	B	90	*	B	2B
72	B	91	*	B	2B
73	B	91	*	B	2B
74	B	91	*	B	2B
75	B	69		B	2B
76	B	73		B	2B
77	B	69		B	2B
78	B	91	*	BG	3A
79	B	91	*	B	3A
80	B	47		B	3A
81	B	73		BG	3A
82	B	69		B	3A
83	B	69		B	3A
84	B	47		B	3A
85	B	73		B	3A
86	B	69		B	3A
87	B	69		B	3A
88	B	47		B	3A
89	B	47		B	3A
90	B	47		B	3A
91	B	73		B	3A

42	B	69		B	2A
43	B	69		B	2A
44	B	47		B	2A
45	B	73		B	2A
46	B	69		B	2A
47	B	69		B	2A
48	B	47		B	2A
49	B	47		B	2A
50	B	47		B	2A

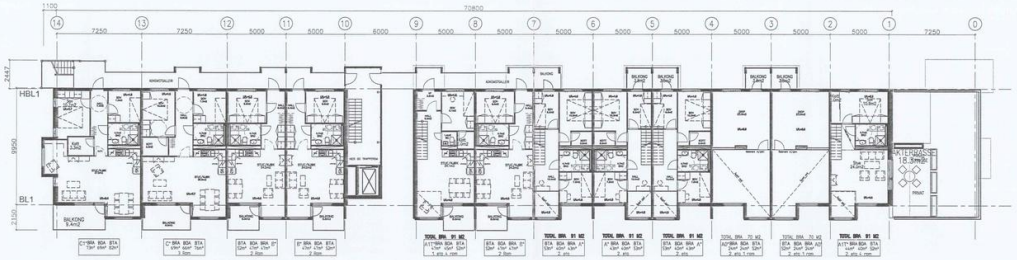
92	B	69		B	3A
93	B	69		B	3A
94	B	47		B	3A
95	B	47		B	3A
96	B	47		B	3A
97	B	69		B	3A
98	B	69		B	3A
99	B	91	*	BG	3B
100	B	91	*	BG	3B

Seksjon nr	Formål	Brøk teller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	*	BG	3B
102	B	91	*	BG	3B
103	B	91	*	BG	3B
104	B	69		BG	3B
105	B	73		BG	3B
106	B	69		B	3B
107	B	73		B	3B
108	B	47		B	3B
109	B	47		B	3B
110	B	47		B	3B
111	B	91	*	B	3B
112	B	91	*	B	3B
113	B	69		B	3B
114	B	73		B	3B
115	B	91	*	B	3B
116	B	47		B	3B
117	B	47		B	3B
118	B	69		B	3B
119	B	91	*	BG	4A
120	B	91	*	BG	4A
121	B	91	*	B	4A
122	B	91	*	B	4A
123	B	47		B	4A
124	B	73		BG	4A
125	B	69		BG	4A
126	B	69		B	4A
127	B	47		B	4A
128	B	73		B	4A
129	B	69		B	4A
130	B	69		B	4A
131	B	47		B	4A
132	B	47		B	4A
133	B	47		B	4A
134	B	47		B	4A
135	B	47		B	4A
136	B	73		B	4A
137	B	69		B	4A
138	B	69		B	4A
139	B	47		B	4A

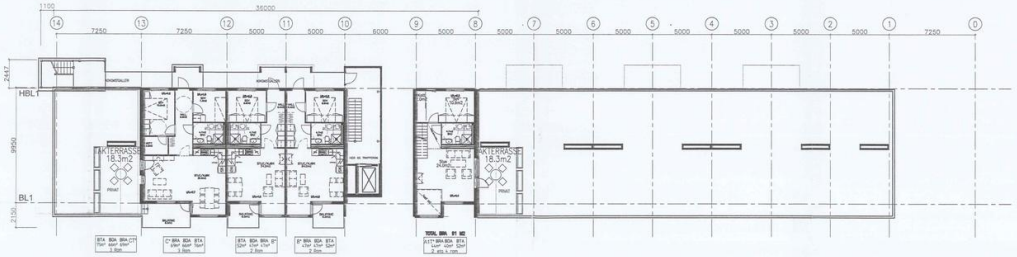
Seksjon nr	Formål	Brøk teller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
151	B	69		B	4B
152	B	73		B	4B
153	B	47		B	4B
154	B	91	*	B	4B
155	B	91	*	B	4B
156	B	69		B	4B
157	B	73		B	4B
158	B	91	*	B	4B
159	B	69		B	4B
160	B	91	*	BG	5A
161	B	91	*	BG	5A
162	B	91	*	BG	5A
163	B	91	*	B	5A
164	B	47		B	5A
165	B	73		BG	5A
166	B	69		BG	5A
167	B	69		B	5A
168	B	47		B	5A
169	B	73		B	5A
170	B	69		B	5A
171	B	69		B	5A
172	B	47		B	5A
173	B	47		B	5A
174	B	47		B	5A
175	B	47		B	5A
176	B	47		B	5A
177	B	73		B	5A
178	B	69		B	5A
179	B	69		B	5A
180	B	47		B	5A
181	B	47		B	5A
182	B	47		B	5A
183	B	47		B	5A
184	B	47		B	5A
185	B	69		B	5A
186	B	69		B	5A
187	B	91	*	BG	5B
188	B	91	*	BG	5B
189	B	91	*	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69		B	4A	195	B	91	*	B	5B
146	B	91	*	BG	4B	196	B	91	*	B	5B
147	B	91	*	BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	*	BG	4B	198	B	73		B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91	*	B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B
Teller		6876						6983			
		1385									
Sum brøk tellere		**9**									
		1385									
Nevner		**9**									

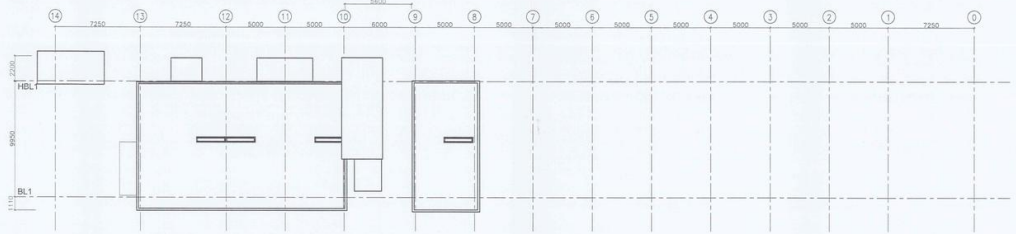

Sinsen
Lørenskog



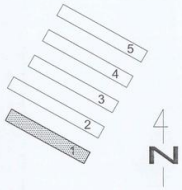
REKKE 1
ETG 4



REKKE 1
ETG 5



REKKE 1
ETG 6



E 12

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW
Stillerkitekter MNAL
Uranienborgveien 11
Postboks 7027
Majorstuen 0306 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

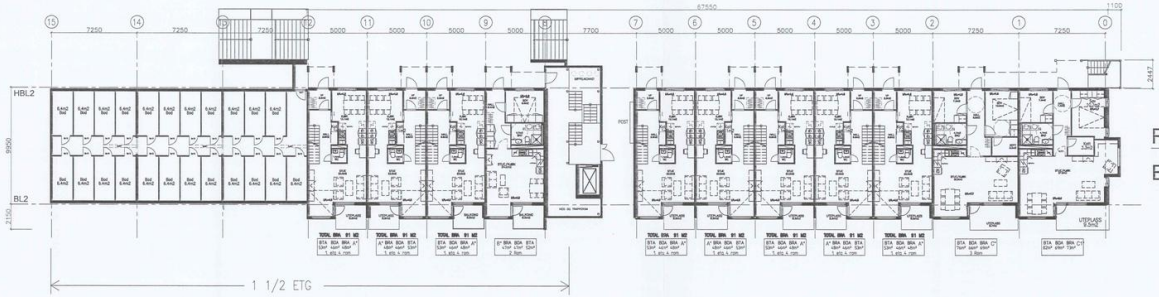
TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

HUS	HUSTYPE
1	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR. DELFELT FAG NR. DEL REV.
Tegn.nr: 2111 A-0102

10



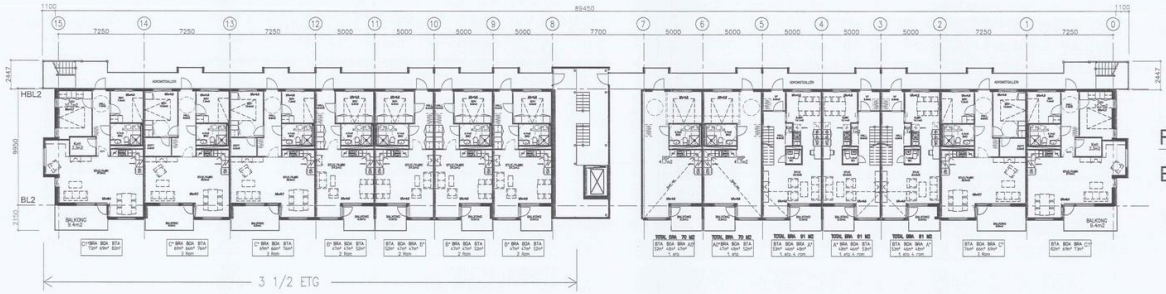
REKKE 2

ETG 1



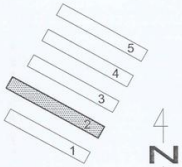
REKKE 2

ETG 2



REKKE 2

ETG 3



E 13

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg

NSW

Sivilarkitekter MNAL
Majorstuveien 11
Postboks 7007
Majorstuen 0306 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

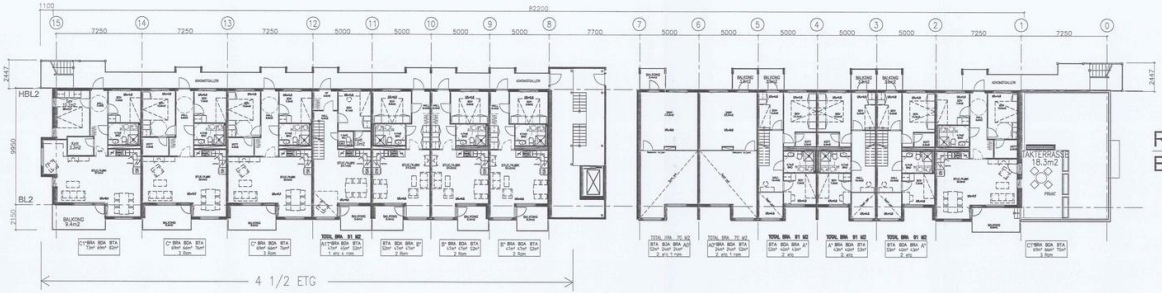
GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer mellom,1,2,3 etg

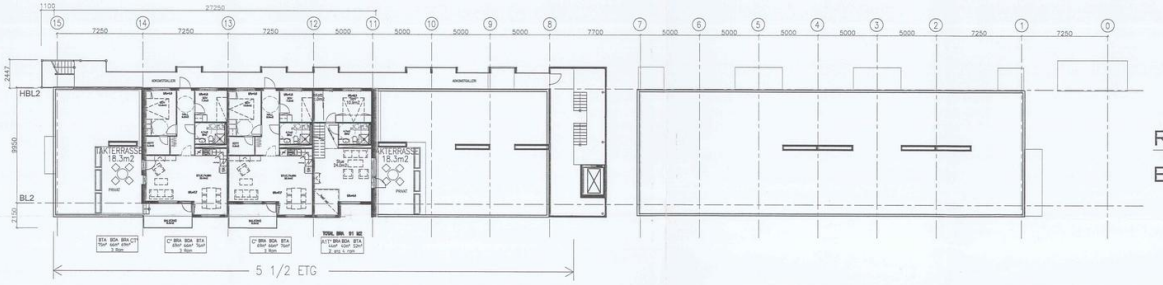
HUS		HUSTYPE	
2			
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR. DELFELT FAG NR. DEL. REV.
Tegn.nr: 2111 A-0201

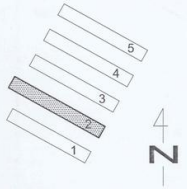
14



REKKE 2
ETG 4



REKKE 2
ETG 5



E 14

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
–	24.05.04	RAMMESØKNAD		

as Selvaagbygg
NSW
Sivilarkitekter MNAL
Uranienborgveien 11
Postboks 7057
Majorstuen 0306 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

HUS		HUSTYPE	
2			
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR. DELFELT FAG NR. DEL REV.
Tegn.nr: 2111 A-0202

15

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 544 Økern
0523 OSLO

Dato: 30.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401843-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KANONHALLVEIEN 10 A

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Noto - Enhetsleder

Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 544 Okern, 0512 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR: 284495
15 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder avgivelse av parkeringsrettigheter i Gnr. 424 Bnr. 1 i Oslo kommune.

Undertegnede avgir med dette tidsubestemt parkeringsrett til hjemmelsinnehavere av følgende eierseksjoner i tilstøtende naboeiendom:

Gnr. 124 Bnr. 206, Snr, 78, 79, 82, 83, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107,109, 110, 111, 112, 113, 115, 117, 118.

Parkeringsplassene er kun overdragbare i forbindelse med fremtidig eierskifte av ovennevnte seksjoner.

Fordelingen av ovennevnte plasser er vist på vedlagte, daterte bilag, som inngår som del av nærværende erklæring.

Oslo, 29./.5.....2006

.....

AS Selvaagbygg orgnr. 935 499 151 v/ Ingrid Dahl Hovland ihht. generalfullmakt

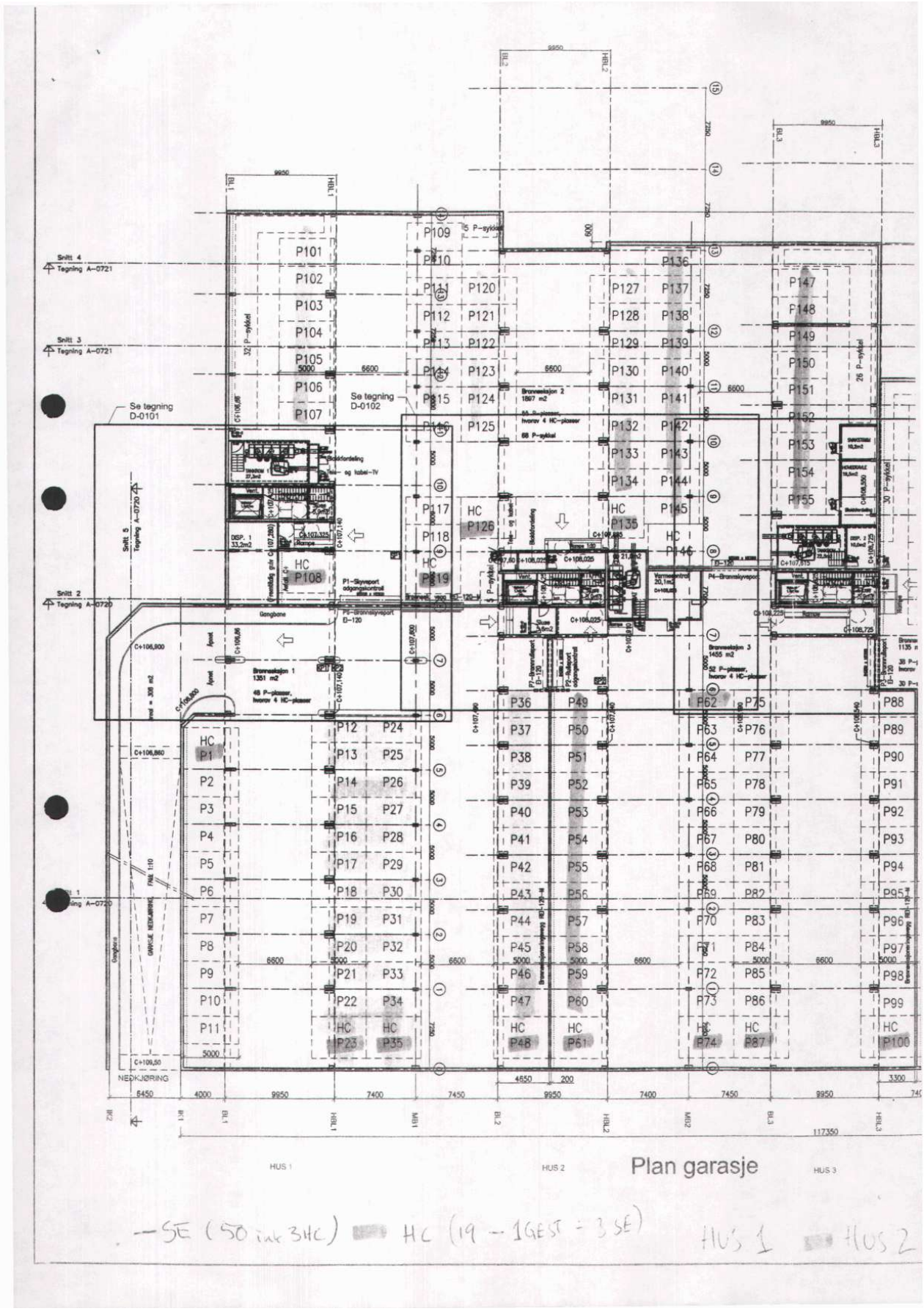
Doknr: 284495 Tinglyst: 16.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

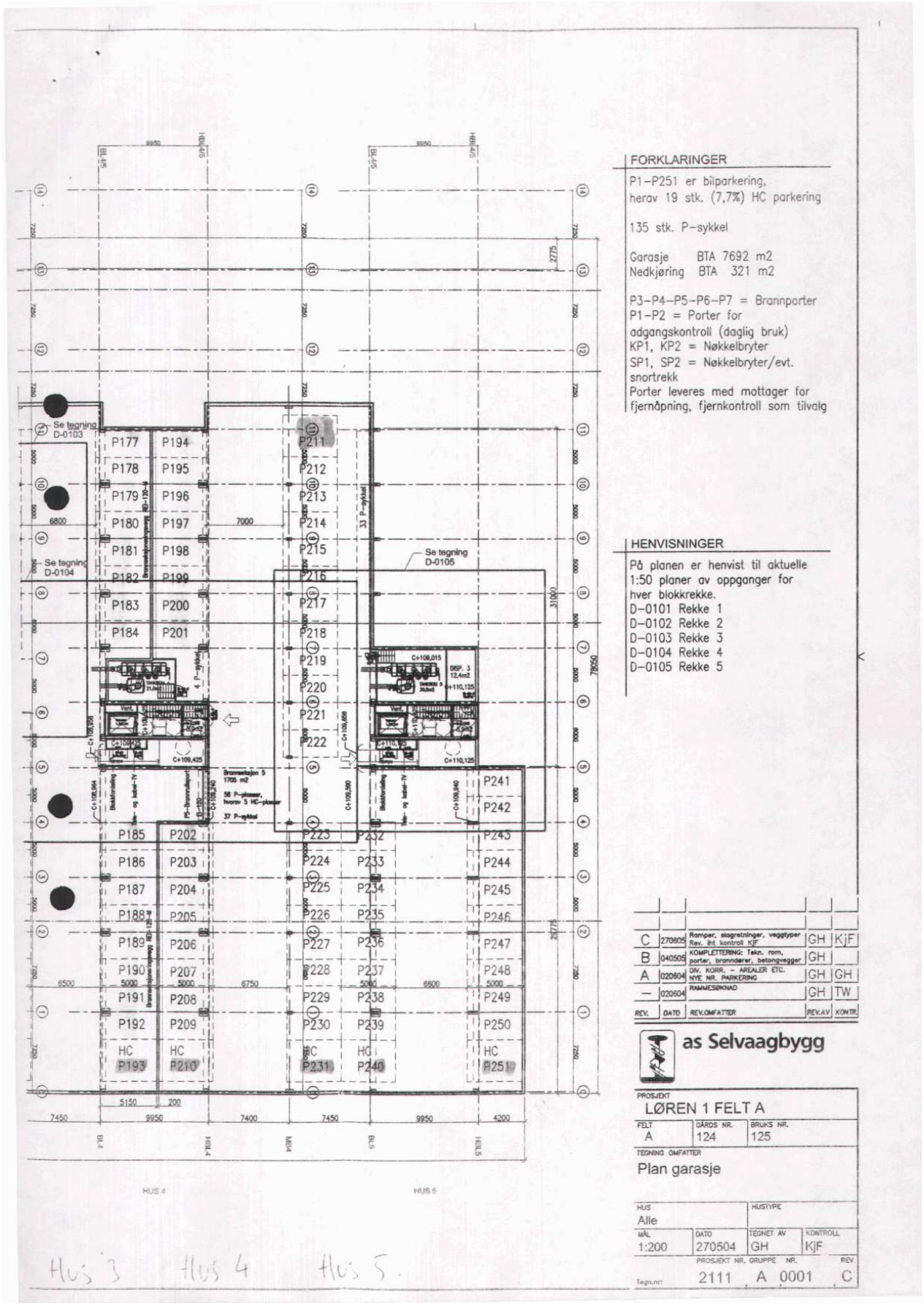
Garasjeplan

Hus 1 / Hus 2 / Hus 3 / Hus 4 / Hus 5 / HC / Gjest / SE

Plass nr	Sek nr	Plass nr	Sek nr	Plass nr	Sek nr	Plass nr	Sek nr	Plass nr	Sek nr
P1	HC/Gjest	P61	HC	P121	29	P181	147	P241	186
P2	Gjest	P62	57	P122	30	P182	148	P242	178
P3	Gjest	P63	78	P123	31	P183	149	P243	
P4	Gjest	P64	79	P124	32	P184	150	P244	
P5	Gjest	P65	82	P125	33	P185	151	P245	
P6	Gjest	P66	83	P126	HC	P186	152	P246	
P7	Gjest	P67	88	P127	34	P187	153	P247	
P8	Gjest	P68	90	P128	35	P188	154	P248	
P9	Gjest	P69	92	P129	5	P189	155	P249	
P10	Gjest	P70	93	P130	9	P190	158	P250	
P11	Gjest	P71	97	P131	4	P191	131	P251	HC
P12	SE	P72	99	P132	55	P192	172		
P13	SE	P73	100	P133	59	P193	HC	Antall pl. tot	251
P14	SE	P74	HC	P134	61	P194	173	Antall pl. til SE	50
P15	SE	P75	101	P135	HC	P195	141	Antall gjest	11
P[redacted]	SE	P76	102	P136	62	P196	133	Antall HC (-SE+gjest)	15
P17	SE	P77	103	P137	63	P197	143	Antall til fordeling	175
P18	SE	P78	104	P138	64	P198	139	Antall fordelt	149
P19	SE	P79	105	P139	65	P199	137	Rest	26
P20	SE	P80	107	P140	66	P200	145	Sum	251
P[redacted]	SE	P81	109	P141	67	P201	130		
P22	SE	P82	110	P142	70	P202	128		
P23	HC/SE	P83	111	P143	71	P203	156		
P24	SE	P84	112	P144	72	P204			
P25	SE	P85	113	P145	73	P205			
P26	SE	P86	115	P146	74	P206			
P27	SE	P87	HC	P147	76	P207			
P28	SE	P88	117	P148	77	P208			
P29	SE	P89	118	P149	58	P209			
P30	SE	P90	96	P150	60	P210	HC		
P31	SE	P91	98	P151	68	P211	HC		
P32	SE	P92	86	P152	54	P212	160		
P33	SE	P93	91	P153	41	P213	161		
P34	SE	P94		P154	10	P214	162		
P35	HC/SE	P95		P155		P215	163		
P36	SE	P96		P156		P216	168		
P[redacted]	SE	P97		P157		P217	187		
P38	SE	P98		P158	119	P218	188		
P39	SE	P99		P159	120	P219	189		
P40	SE	P100	HC	P160	121	P220	190		
P41	SE	P101	1	P161	122	P221	195		
P[redacted]	SE	P102	3	P162	123	P222	196		
P43	SE	P103	6	P163	SE	P223	199		
P44	SE	P104	13	P164	SE	P224	161		
P45	SE	P105	15	P165	SE	P225	166		
P46	SE	P106	16	P166	SE	P226	167		
P47	SE	P107	17	P167	SE	P227	194		
P48	HC/SE	P108	HC	P168	SE	P228	176		
P49	37	P109	18	P169	SE	P229	193		
P50	38	P110	19	P170	SE	P230	160		
P51	39	P111	20	P171	SE	P231	HC		
P52	40	P112	21	P172	SE	P232	174		
P53	42	P113	22	P173	SE	P233	169		
P54	43	P114	23	P174	SE	P234	199		
P55	45	P115	24	P175	SE	P235	175		
P56	46	P116	25	P176	HC	P236	171		
P57	48	P117	26	P177	124	P237	185		
P58	49	P118	27	P178	125	P238	184		
P59	51	P119	HC	P179	135	P239	180		
P60	53	P120	28	P180	146	P240	HC		

29/5-06


Se tegning D-0101
Se tegning D-0102
HUS 1
HUS 2
HUS 3
Plan garasje
NEDKJØRING
117350
-SE (50 inkl 3HC) HC (19 - 1GEST = 3 SE)
HUS 1
HUS 2

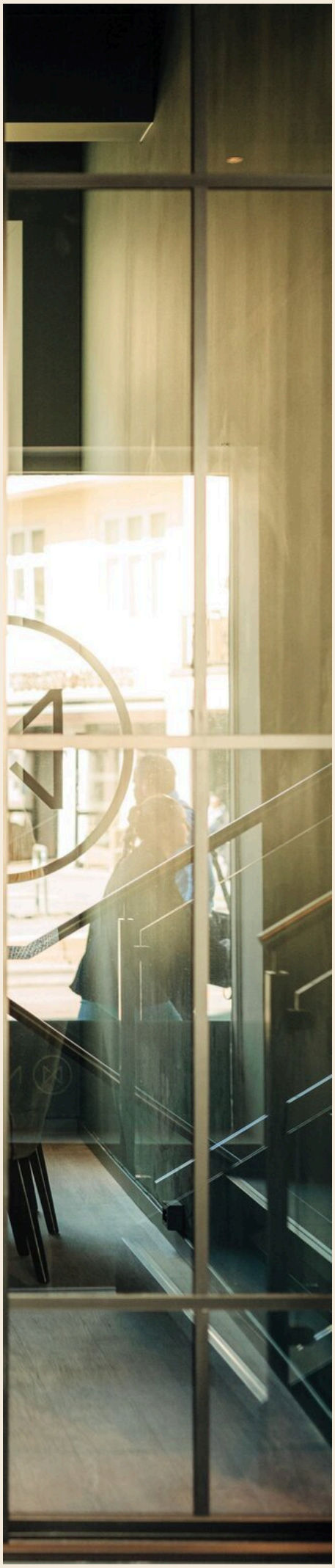

FORKLARINGER
P1–P251 er bilparkering,
herav 19 stk. (7,7%) HC parkering
135 stk. P–sykkel
Garasje BTA 7692 m2
Nedkjøring BTA 321 m2
P3–P4–P5–P6–P7 = Brannporter
P1–P2 = Porter for adgangskontroll (daglig bruk)
KP1, KP2 = Nøkkelbryter
SP1, SP2 = Nøkkelbryter/evt. snortrekk
Porter leveres med mottager for fjernåpning, fjernkontroll som tilvalg
HENVISNINGER
På planen er henvist til aktuelle 1:50 planer av oppganger for hver blokkrekke.
D–0101 Rekke 1
D–0102 Rekke 2
D–0103 Rekke 3
D–0104 Rekke 4
D–0105 Rekke 5
Se tegning D-0103
Se tegning D-0104
Se tegning D-0105
HUS 4
HUS 5
as Selvaagbygg
PROSJEKT
LØREN 1 FELT A
FELT A
GÅRDS NR. 124
BRUKS NR. 125
TEGNING OMFATTER
Plan garasje
HUS Alle
HUSTYPE
MÅL 1:200
DATO 270504
TEGNET AV GH
KONTROLL KJF
PROSJEKT NR. 2111
GRUPPE NR. A 0001
REV. C
Hus 3 Hus 4 Hus 5.

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kanonhallveien 36E 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 206, snr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921