NORDVIK

Kanonhallveien 36C

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kanonhallveien 36C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
62	Vedlegg
68	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og gjennomgående 2-roms toppleilighet med solrik, sydvendt balkong. Ákonto fjernvarme og balansert ventilasjon

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**129 090,-**
Totalpris	**5 249 816,-**
Fellesgjeld	**20 726,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 623,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

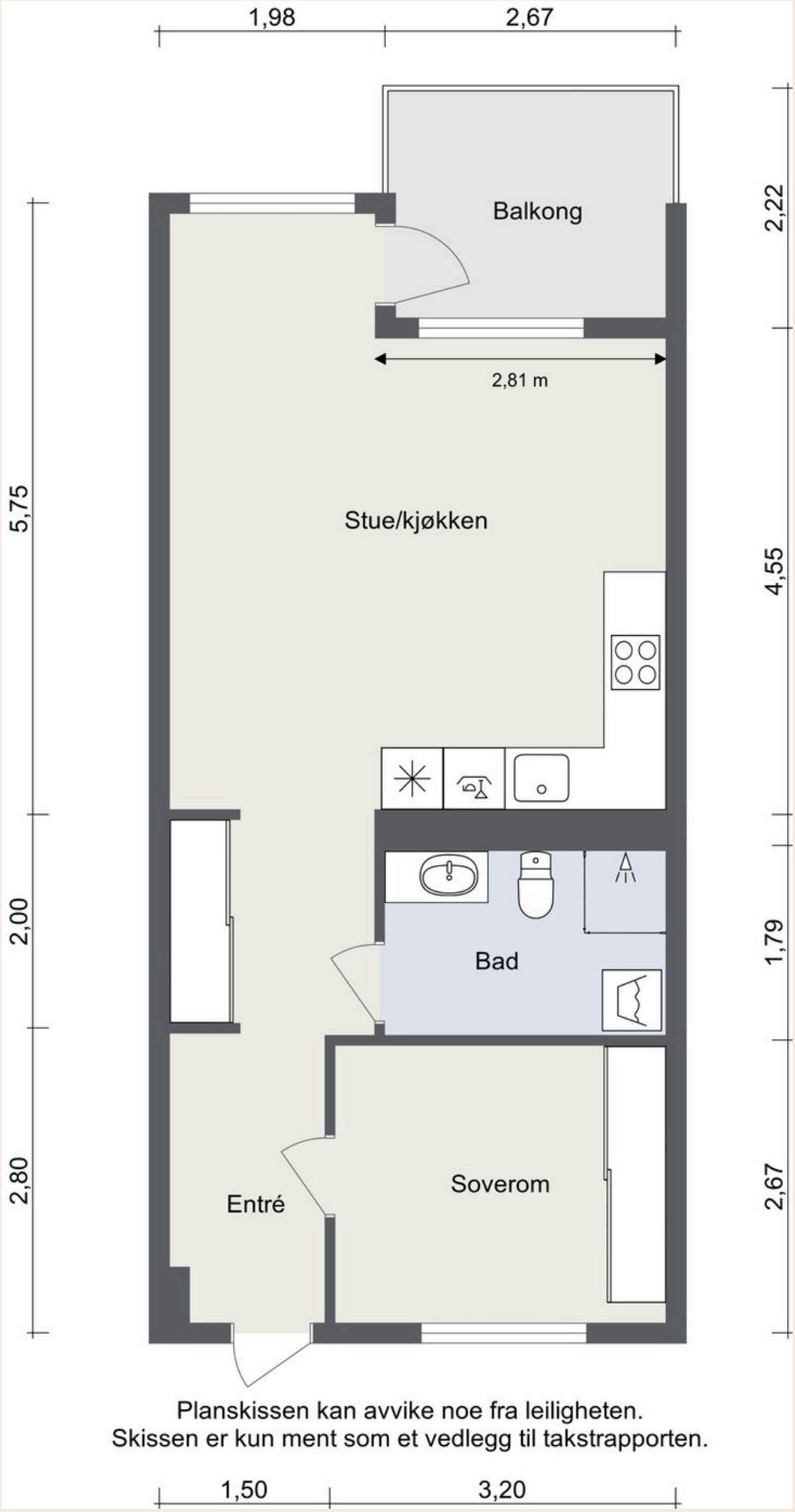
Velkommen til Kanonhallveien 36C - en lys og innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Løren. Leiligheten har en solrik sydvendt balkong på 6 kvm med flotte solforhold. Boligen fremstår moderne og stilren med tidsriktige fargevalg og en svært funksjonell planløsning. Det romslige allrommet kombinerer stue og kjøkken på en naturlig måte og skaper en luftig og sosial atmosfære. Videre inneholder leiligheten et delikat bad samt et romslig soverom med praktisk garderobeløsning

Fremtredende kvaliteter:

- Sydvendt balkong på ca. 6 kvm
- 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



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.




















SIEMENS












SIEMENS
10 Warranty







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0129/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kanonhallveien 36C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 206, snr 116 i Oslo kommune

Selgere
Tor Fjulsrud
Siri Elise Laheld Runden

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
20 726,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 120 726,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
128 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
129 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 249 816,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 262 816,- (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, soverom, bad, entré
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
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.

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:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt direkte utgang til balkongen. Oppholdsrommet har en god og fleksibel møbleringsløsning med plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære.

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

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial planløsning. Innredningen har lyse, glatte fronter kombinert med laminert benkeplate og gode arbeids- og oppbevaringsflater. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Ventilator er tilkoblet kanal.

Bad:
Delikat og flislagt baderom med moderne innredning og gode oppbevaringsmuligheter. Badet er utstyrt med servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskesøyle. Gulvet er flislagt med varmekabler, og veggene er helflisede.

Soverom:
Romslig og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. En praktisk og åpen garderobe gir godt med lagringsplass for klær. Soverommet er, i likhet med resten av leiligheten, malt i en lun og behagelig beigetone.

Entré:
Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Praktisk skyvedørsgarderobe gir ekstra lagringsplass, og dørtelefon er plassert ved inngangsdøren. Leiligheten har adkomst via heis og hyggelig svalgang.

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

Parkering
Garasjeanlegg i sameiet. Ønsker en å leie plass kan man følge med på ledige plasser på sameiets hjemmeside. 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 arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tatt ned en taklampe og fikset en lysbryter av venn som er elektriker.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon april 2025, byttet tilluftsvifte, gummirem og rotormotor.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg, ny rotormotor, gummirem og vifte, april 2025.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

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:
Bygning, generelt: Boligblokk på 6 etasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med liggende panel og fasadeplater. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent

fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av NorDan

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Dører: Fabrikkmalt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2005

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 5,8m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk av stål, kledd med fasadeplater. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,1m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 8m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Mindre avvik:
Det er registrert noe værslitte trefliser.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert, og det er kun foretatt punktvise målinger av gulvene på befaringsdagen. På eldre betongdekker er det normalt med noe ujevnheter, og både svanker og kuler kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer et avvik.

TG2
Overflater - gulv
Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert knirk i gulvet på utsiden av badet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.
Konsekvens/tiltak: Gulvet fungerer fint med dette avviket. For å oppnå tilstandsgrad 1 må knirken i gulvet utbedres, noe som kan kreve demontering av gulvet for tilgang til undergulvet. Hvis tiltakene ikke gjennomføres, vil knirken vedvare og eventuelt forsterkes over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - I stue/kjøkken ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).
Konsekvens/tiltak: Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil normalt innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

4. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

- Det er registrert enkelte kosmetiske hakk og merker i flisoverflatene. Slike skader oppstår gjerne som følge av slag eller langvarig bruk, og er vanlig på eldre flislagte overflater. I tillegg er det registrert at flisfugene stedvis er slitt bort. Fugene fremstår tidligere å ha vært etterfuget, men deler av dette er igjen slitt vekk over tid.
Konsekvens/tiltak: - Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, for mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Normalt sett kan svertesopp i fuger bare vaskes bort, men hvis soppdannelsen sitter dypt må det fuges opp på nytt. Fugene i dusjen har mye vannpåkjenning og vil derfor ha en begrenset levetid før den må fuges om.

- Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter, og utbedring må vurderes ut fra egne preferanser. Slitte fuger kan etterfuges på nytt ved behov for å forbedre overflate og renholdsmuligheter. Uten tiltak

vil den kosmetiske slitasjen kunne bli mer fremtredende over tid.

4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

TGIU
Bygning, generelt
Boligblokk på 6 etasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med liggende panel og fasadeplater. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot sjakt og annen bruksenhet. Det var heller ikke hensiktsmessig å utføre fuktsøk med fuktmålerindikator da eier opplyser om at det ble dusjet i rommet samme dag som befaringen.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot entré eller soverom, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. For å få pålitelig måling anbefales det å ikke dusje minst 48 timer før fuktmålingen, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

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

Taklampe over spisebord og vaskemaskin følger ikke med salget.

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

Oppvarming
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 623,- 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 akonto: 975,-
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.

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 20 726,-pr. 15.05.2026

Sameiet har ikke tegnet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Boligbanken ASA 7,15%
Annuitetslån, Info pr 15.05.2026
Terminer pr. år: 12
Løpetid: 11.09.2024 - 25.10.2034
Boligselskapets totale restgjeld: 6 111 548,-

Leilighetens andel av fellesgjeld: 20 726,-
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.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til 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:

301/124/206/116:
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: 116
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

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. 51 207,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt av vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 432,- 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 2. juni 2026

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

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 36C

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

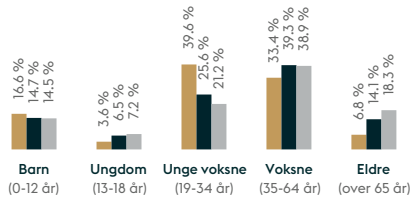
Offentlig transport

Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4B	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 å... 27 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 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.	7 min
Sinsenparken	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	4 min

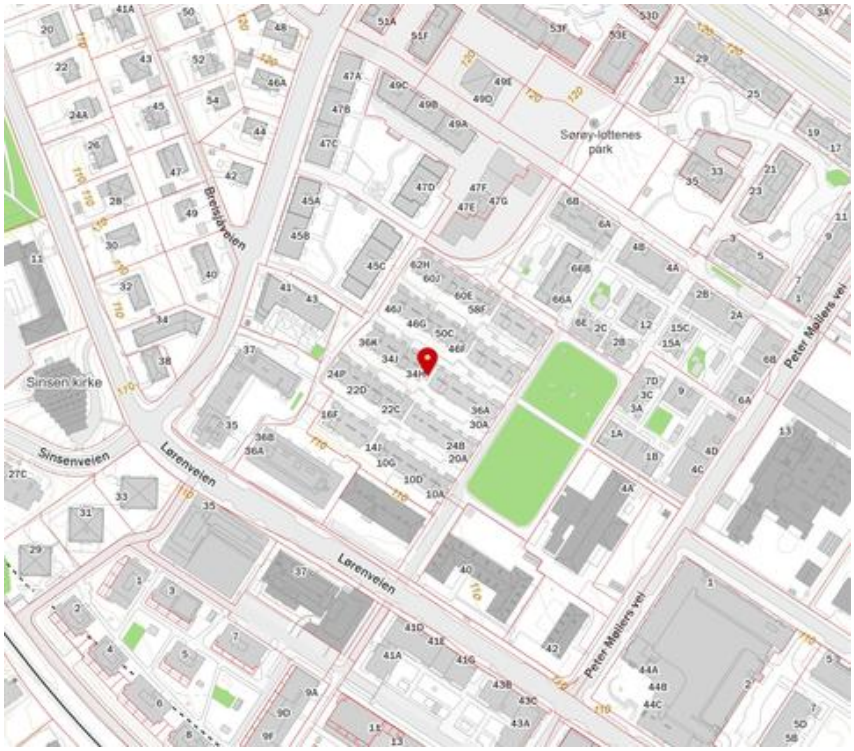
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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

Kanonhallveien 36C , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 206, snr. 116

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



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5106 **Eiendomsverdi ref nr:** OB2209

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Norsk takst

MESTER

BOLIGFORM

TAKSTPARTNER

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

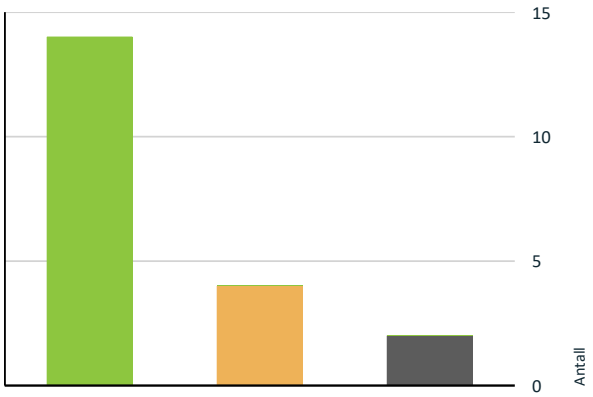
Selveierleilighet

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

Byggetegning nr. A-0302, datert: 24.05.2004 , er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert knirk i gulvet på utsiden av badet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

- Det er registrert enkelte kosmetiske hakk og merker i flisoverflatene. Slike skader oppstår gjerne som følge av slag eller langvarig bruk, og er vanlig på eldre flislagte overflater. I tillegg er det registrert at flisfugene stedvis er slitt bort. Fugene fremstår tidligere å ha vært etterfuget, men deler av dette er igjen slitt vekk over tid.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 6 etasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med liggende panel og fasadeplater. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av NorDan

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

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

Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2005

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 5,8m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk av stål, kledd med fasadeplater. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,1m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 8m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert noe værslitte trefliser.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til ca. 2,4m i oppholdsrom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvet er det 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert knirk i gulvet på utsiden av badet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Gulvet fungerer fint med dette avviket. For å oppnå tilstandsgrad 1 må knirken i gulvet utbedres, noe som kan kreve demontering av gulvet for tilgang til undergulvet. Hvis tiltakene ikke gjennomføres, vil knirken vedvare og eventuelt forsterkes over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert, og det er kun foretatt punktvise målinger av gulvene på befaringsdagen. På eldre betongdekker er det normalt med noe ujevnheter, og både svanker og kuler kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer et avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil normalt innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 1997 (TEK97)
Dokumentasjon: ingen

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin.
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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og taklampe.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 9-15mm over en avstand på 44-55cm, samt en høydeforskjell på ca. 35mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 2,1meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

- Det er registrert enkelte kosmetiske hakk og merker i flisoverflatene. Slike skader oppstår gjerne som følge av slag eller langvarig bruk, og er vanlig på eldre flislagte overflater. I tillegg er det registrert at flisfugene stedvis er slitt bort. Fugene fremstår tidligere å ha vært etterfuget, men deler av dette er igjen slitt vekk over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, for mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Normalt sett kan svertesopp i fuger bare vaskes bort, men hvis soppdannelsen sitter dypt må det fuges opp på nytt. Fugene i dusjen har mye vannpåkjenning og vil derfor ha en begrenset levetid før den må fuges om.

- Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter, og utbedring må vurderes ut fra egne preferanser. Slitte fuger kan etterfuges på nytt ved behov for å forbedre overflate og renholdsmuligheter. Uten tiltak vil den kosmetiske slitasjen kunne bli mer fremtredende over tid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser sluket eller membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent. Slukets plassering i forhold til topp flis tilsier imidlertid at det er benyttet en toppmontert membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredningen består av servant med underskap, overskap, innmurt speil med lys over, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en lufteventil i veggen ved siden av døren.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot sjakt og annen bruksenhet. Det var heller ikke hensiktsmessig å utføre fuktsøk med fuktmålerindikator da eier opplyser om at det ble dusjet i rommet samme dag som befaringen.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot entré eller soverom, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. For å få pålitelig måling anbefales det å ikke dusje minst 48 timer før fuktmålingen, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat/foliert benkeplate, rustfri oppvaskkum med avrenning, ventilator med utluft og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Det foreligger ingen informasjon om det er gjort endringer på vanninstallasjonen etter 2010. Krav til lekkasjesikring trådte i kraft med TEK10, og gjelder for nybygg eller ved ombygging der det etableres ny vanninstallasjon. Det kan derfor ikke fastslås om kravet kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det, av sikkerhetsmessige årsaker, å installere lekkasjesikring for å redusere risiko for vannskader.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra et avtrekksanlegg i boligen via en kjøkkenhette plassert over kokesonen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkes funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet i taket på badet og frem til hvert enkelt tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet og videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i skyvedørsgarderoben i entré.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

VEDLIKEHOLD
Eier opplyser at filteret skiftes hver 6. måned. Filter leveres av sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse
Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Tilstandsrapport



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

_____

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

AVVIK:
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

- Eier opplyser at demontering av en fastmontert lampe i stue er utført som vennetjeneste av utdannet elektriker, men ikke av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Lampen var koblet direkte til bryteren ved siden av balkongdøren. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Arbeid på elektriske anlegg skal utføres av virksomheter registrert i Elvirksomhetsregisteret, og løsningen anses derfor som ikke forskriftsmessig utført.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja :
    TILTAK:
    På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

    Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



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

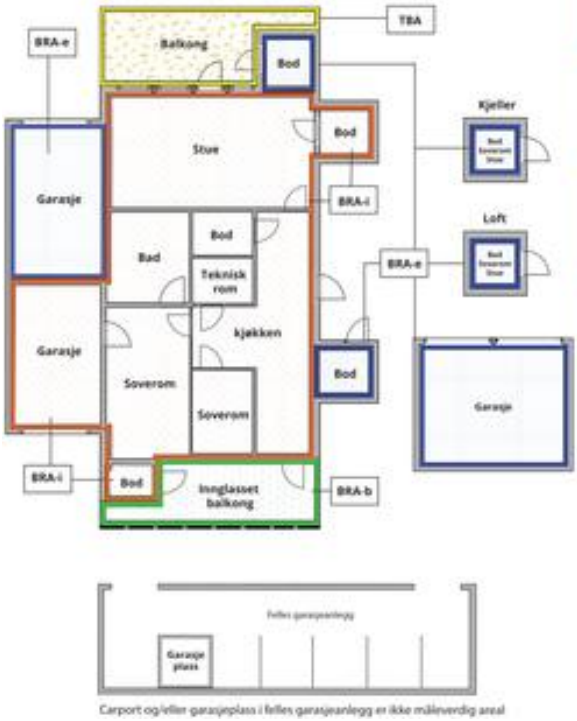
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	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
2. Etasje		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	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		
2. Etasje	Bod		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én ekstern bod på 6,4m², merket med 116.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning nr. A-0302, datert: 24.05.2004 , er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Tor Fjulsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	206		116	11000 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kanonhallveien 36C

Hjemmelshaver
Runden Siri Elise Laheld, Fjulsrud Tor

Kommentar
Informasjon fra forretningsfører er ikke oversendt takstmannen på befaringstidspunktet, da boligen ikke skal markedsføres umiddelbart. Opplysninger om eventuell andel fellesformue eller fellesgjeld vil bli innhentet av eiendomsmegler og oppgitt i salgsoppgaven nærmere lanseringstidspunktet.

Eierandel
47 / 13859

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren, i byde Grünerløkka i Oslo. Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligblokker. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kort vei til matbutikker, idrettsanlegg, diverse servicetilbud og shoppingmuligheter. Det er kort vei til lokalsenter som Vinslottet og Løren Torg med det du trenger til det daglige. Storo storsenter ligger kun er kort kjøretur unna med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det finnes flere parker og grøntområder i nærområdet som Lørenparken, Sinsenparken, Torshovdalen og Torshov parken. En liten kjøretur unna finner du populært tur- og skiterreng i Lillomarka/Nordmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Løren og flere bussholdeplasser i området.

Om sameiet

Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én ekstern bod på 6,4m², merket med 116.
- Beboere disponerer felles sykkelbod.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men eier opplyser at det er mulighet for å leie garasjeplass i underliggende garasjeanlegg av OnePark.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3410717-1.3			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

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

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

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
16. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kanonhallveien 36C, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tor Fjulsrud, Siri Elise Laheld Runden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2025

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?
Nei

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tatt ned en taklampe og fikset en lysbryter av venn som er elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon april 2025, byttet tilluftsvifte, gummirem og rotormotor.

---

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?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg, ny rotormotor, gummirem og vifte, april 2025.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært en tilstandsrapport på boligen før som vi ikke har tilgjengelig nå.

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: 21-0129/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kanonhallveien 36 C
Postnr	0585
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	206
Seksjonsnr.	116
Festenr.	
Bygn. nr.	81783519
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1380362
Dato	05.04.2022



Innmeldt av	Glenn Børge Hildre

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kanonhallveien 36 C
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 05.04.2022 20:12:42
Energimerkenummer: A2022-1380362
Ansvarlig for energiattesten: Glenn Børge Hildre
Energimerking er utført av: Glenn Børge Hildre

Gnr: 124
Bnr: 206
Seksjonsnr: 116
Festenr:
Bygnnr: 81783519

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Lørenparken Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 13.05.2026

54 av 200 deltok i avstemmingen, avsluttet 15.05.2026

Sak 1: Konstituering

Konstituering - **Vedtatt med 52 stemmer**

Eivind Schackt velges som møteleder og referent. Trond Lepperød signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Årsberetning for 2025

Lagt frem av styret, se innkalling

Årsberetning 2025 - **Vedtatt med 51 stemmer**

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 51

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2025

Årsresultatet for året 2025 viser et overskudd på kr 1.018.388 hvor kr 847.049 har gått til nedbetaling av lån. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag - **Vedtatt med 52 stemmer**
Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets overskudd på kr. 1.018.388 føres mot konto for egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 52
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4: Godtgjørelser

Styrehonorar - **Vedtatt med 48 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000. Styreleder er i perioden honorert iht. egen avtale med kr.160.000

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 50
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5: Behandling mot skadedyr

Styret anbefaler ikke en behandling mot skjeggkre av hele sameiet eller hel blokk. Dette vil være et omfattende prosjekt som involverer alle leiligheter, felles arealer og bodområder mm, og det vil heller ikke gi noen garanti for at problemet ikke kommer tilbake med nye pappkartonger, innflyttinger mv. Styret kan følge opp med forsikringsselskapet og undersøke om det er mulig å gjøre en frivillig behandling, dvs. for de som ønsker og hvor det kan påvises skjeggkre.

Styret anbefaler ingen felles behandling mot maur i hele sameiet. De som har store problemer med maur på vinteren, kan gi beskjed til styret som undersøker muligheten for fagkyndig behandling.

Behandling mot skadedyr - **Vedtatt med 37 stemmer**
Styret gjør ingen felles tiltak mot skjeggkre og maur.

Behandling mot skadedyr - 14 stemmer
Styret undersøker muligheten for felles frivillig behandling, men uten noen garanti for at forsikringsselskapet legger til rette for det.

Behandling mot skadedyr - 2 stemmer
Gjennomføre en behandling av hele sameiet for skjeggkre og maur.

Totalt antall stemmer: 53

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Etablering av dørautomatikk

Styrtet har mottatt et forslag om at styret undersøker kostnadene for etablering og vedlikehold av dørautomatikk på sameiets fellesdører inkludert dører til garasjen.

Dørautomatikk - **Vedtatt med 31 stemmer**
Styret foretar seg ingenting knyttet til dørautomatikk i sameiet
Dørautomatikk - 19 stemmer
Styret innhenter et estimat på dørautomatikk som sendes på epost til alle sameiere.

Totalt antall stemmer: 50

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 7: Sikring av sykler

Styret har mottatt to saker vedrørende sikring av sykler og sykkeldeler i garasjen for å unngå sykkeltyverier.

Styrets innstilling til forslaget er at det ikke gjøres noen kostnadstunge tiltak knyttet til sykkelparkeringen i garasjen.

Sikring av sykler - **Vedtatt med 44 stemmer**
Det gjennomføres ingen kostbare tiltak knyttet til sykkelparkeringen i garasjen.
Sikring av sykler - 5 stemmer
Det etableres sykkelbur rundt sykkelparkeringene i garasjen.

Totalt antall stemmer: 49

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (2 posisjoner)	
Anniken Hauglie	**valgt**
May-Beth Pedersen	**valgt**
Styremedlem 1 år	
Steinar Sæthre	**Valgt**
Varamedlem 1 år	
Christine Bjornes	**Valgt**
Valgkomite for 1 år (2 posisjoner)	
Trond Lepperød	**valgt**

Etter ordinært årsmøte består styret av:

Leder	:	Eivind Schackt	2025-2027
Styremedlem	:	Steinar Sæthre	2026-2027
Styremedlem	:	Shpetim Halimi	2025-2027
Styremedlem	:	Anniken Hauglie	2026-2028
Styremedlem	:	May-Beth Pedersen	2026-2028
Varamedlem	:	Anders Fylling	2025-2027
Varamedlem	:	Christine Bjornes	2026-2027
Valgkomite	:	Trond Lepperød	2026-2027

Ordinært årsmøte 13.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2026-05-19**	**Lepperød, Trond**	**2026-05-19**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Identifikasjon

bankID Lepperød, Trond

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming.
Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **8. mai 2026 kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 12. mai 2026 kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 11. mai.
Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **onsdag 13. mai,** avstemmingen avsluttes **fredag 15. mai 2026 kl. 16.00.**

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 2025
Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets overskudd på kr. 1.018.388 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.

INNKOMNE SAKER

6. BEHANDLING MOT SKADEDYR
Styret har mottatt et forslag om behandling av skadedyr (skjeggkre og maur) i hele sameiet. Bakgrunnen er egen innmeldt sak om skjeggkre i en enkelt bolig, og informasjon fra naboer med samme problem.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til forslaget er at tiltaket ikke gjennomføres og det begrunnes i det følgende.

Styret har mottatt tilbakemeldinger fra beboere om observasjon av skjeggkre, men dette er ikke i stort omfang eller tilknyttet spesifikke områder/blokker. Skjeggkre er blitt en vanlig forekomst i Norge hvor ca. halvparten av norske hjem har eller har hatt skjeggkre. Den vanligste årsaken til spredning er flyttegods og pappemballasje som følger med ved kjøp av varer. Skjeggkre kan også forekomme i bodområder, men disse områdene gir normalt lite næring så lenge det ikke oppbevares mat der. Skjeggkre regnes ikke som et skadedyr, men kan oppleves ubehagelige.

Alle leiligheter har egne innganger utendørs, noe som reduserer risikoen for spredning. Skjeggkre sprer seg normalt i større utstrekning hos dem som har innganger i felles oppgang. De oppholder seg gjerne hvor det er fuktig med temperaturer på 22-24 grader. Hvis det oppdages skjeggkre er egenbehandling det vanligste tiltaket med god rengjøring samt feller som kan kjøpes. Hvis det er mye skjeggkre i en bolig, eller egenbehandling ikke fungerer, kan behandling utføres av fagkyndige.

Maur finnes over alt og er vanlig å observere utendørs om sommeren. Alle med terrasse/hage på 1. etg. må regne med forekomst av maur. I noen tilfeller kan det være det mange maur hvis det er tuer i nærheten. Det finnes maurmiddel som kan brukes ved behov. Hvis det er store mengder maur og/eller de finnes innendørs på vinteren, bør det gjøres behandling av fagkyndige.

Sameiets forsikring dekker behandling hvis det rapporteres inn og vurderes som en skade tilknyttet en leilighet/område. Egenandelen pr tilfelle er kr 6.000. I det tilfelle det skal utføres en behandling i hele sameiet er det usikkert om dette vil sees som en forsikringsskade. Behandling av hele sameiet for egen regning vil være en stor kostnad.

Styret anbefaler ikke en behandling mot skjeggkre av hele sameiet eller hel blokk. Dette vil være et omfattende prosjekt som involverer alle leiligheter, felles arealer og bodområder mm, og det vil heller ikke gi noen garanti for at problemet ikke kommer tilbake med nye pappkartonger, innflyttinger mv. Styret kan følge opp med forsikringsselskapet og undersøke om det er mulig å gjøre en frivillig behandling, dvs. for de som ønsker og hvor det kan påvises skjeggkre.

Styret anbefaler ingen felles behandling mot maur i hele sameiet. De som har store problemer med maur på vinteren, kan gi beskjed til styret som undersøker muligheten for fagkyndig behandling.

Årsmøtet bes ta stilling til et av følgende forslag:

a) Gjennomføre en behandling av hele sameiet for skjeggkre og maur.
b) Styret gjør ingen felles tiltak mot skjeggkre og maur.
c) Styret undersøker muligheten for felles frivillig behandling, men uten noen garanti for at forsikringsselskapet legger til rette for det.

7. ETABLERING AV DØRAUTOMATIKK

Styrtet har mottatt et forslag om at styret undersøker kostnadene for etablering og vedlikehold av dørautomatikk på sameiets fellesdører inkludert dører til garasjen. Forslagstiller foreslår videre at det kan avholdes ekstraordinært årsmøte for eventuell avstemming.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til forslaget er at tiltak ikke gjøres.

Det vil være svært kostbart å installere dørautomatikk/elektriske dørpumper på alle sameiets dører. Totalt vil det omfatte ca. 80 dører inkl. svalganger hvor det i tillegg må trekkes/etableres strøm til de fleste dører. Mange dører må ha nye låskasser. Det må i tillegg vurderes om nåværende dører er egnet for dørautomatikk. Erfaringen tilser også at det er mye løpende vedlikehold inkl. nødvendige service avtaler ved å ha dørautomatikk.. Etablering av dørautomatikk bør også sees i sammenheng med nødvendige investeringer i sameiet (se årsberetningen). Sameiet har i dag dørautomatikk der det bor beboere med behov for dette, og dørautomatikken vedlikeholdes der av Hjelpemiddelsentralen.

Det er planlagt en service av alle låskasser i sameiet. Styret kan i den forbindelse be om et estimat på dørautomatikk sendes ut på epost til alle sameiere, men styrets innstilling til forslaget er at det ikke avholdes noe ekstraordinært årsmøte for å ta stilling til tilbudet.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

a. Styret foretar seg ingenting knyttet til dørautomatikk i sameiet
b. Styret innhenter et estimat på dørautomatikk som sendes på epost til alle sameiere.

8. SIKRING AV SYKLER

Styret har mottatt to saker vedrørende sikring av sykler og sykkeldeler i garasjen for å unngå sykkeltyverier. I den ene saken ønskes det også innsamling av informasjon over antall tyverier, og tapte verdier for å føre statistikk på omfanget.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til forslaget er at det ikke gjøres noen kostnadstunge tiltak knyttet til sykkelparkeringen i garasjen.

Sameiet har hatt enkelte tilfeller med tyveri av sykler, det er også gjort forsøk på å stjele motorsykler og bil. Basert på antall hendelser som er rapportert til styret, som vi vil tro er de fleste, er ikke dette et omfattende problem, men det skjer dessverre fra tid til annen.

Tyveri av eiendeler er et problem i hele Oslo, og de fleste sameiene på Løren har opplevd tilsvarende tyverier. Flere har også hatt innbrudd i bodområder mm. Slike hendelser har ingen prioritet hos Politiet selv når vi fremlegger videoopptak. Styret er kjent med at det ofte er profesjonelle bander som flytter seg mellom ulike bydeler, men i prinsippet henlegges slike saker. Det er kun ved biltyverier og tyveri av bilskilt at politiet har vist interesse.

Ved tyverier i garasjen har vi videoopptak av hendelsene, og vi ser at i de fleste tilfellene har gjerningspersonene kommet inn i garasjen fra oppgangen til sameiet. De går alltid ut gjennom garasjeporten. Hvordan de kommer inn oppgangen er ikke kjent, men det er sannsynlig at de tar seg inn etter beboere, eventuelt er det nøkler i omløp.

Det vurderes ikke hensiktsmessig å innhente informasjon om tyverier, politiet vil mest sannsynlig ikke foreta noen tiltak på bakgrunn av informasjonen.

Vi har tidligere vurdert inngjerding og innhentet et tilbud i slutten av 2024. Kostnaden var kr 233.000 for de 4 områdene hvor vi har sykkelparkering i dag, og tilbudet inkluderte ikke fastmonterte sykkelstativ. Det er ikke mulig å gjerde inne store nok områder til at alle sykler kan oppbevares inngjerdet. Saken ble behandlet av styret som vurderte at kostnaden var for stor og den tiltenkte effekten ville være for liten. Tyver som tar seg inn i sameiet har i de fleste tilfeller kommet godt forberedt med vinkelsliper og vil raskt kunne ta seg inn i sykkelburene.

Styret har selvfølgelig forståelse for ulempen med tyverier, men det er dessverre ingen enkel løsning på dette problemet med den plassen sameiet har til rådighet. Det anbefales at el-sykler etterlates uten batterier, at man tar med utstyr fra sykkelensom forbyggende tiltak slik at sykkelen blir mindre interessant å stjele. Videre er det viktig at alle er påpasselige med ikke å slippe inn fremmede i oppgangene til sameiet.

Det er vurdert å holde porten til garasjen stengt som forbyggende tiltak, men erfaringen tilsier at tyvene kommer gjennom oppgangene. Det vil gjennomføres rydding/fjerning av etterlatte sykler ved bodene, som vil gi plass til flere sykler inne.

Styret har tolket at innmeldte saker var ønsket til diskusjon i årsmøtet. En investering i sykkelbur er likevel fremlagt til vedtak, men anbefales ikke av styret. Dette bør også sees i sammenheng med nødvendige investeringer i sameiet (se årsberetningen).

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

a. Det gjennomføres ingen kostbare tiltak knyttet til sykkelparkeringen i garasjen.
b. Det etableres sykkelbur rundt sykkelparkeringene i garasjen.

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 har god kontinuitet i sameiets styre, men det vil bli noen endringer fra 2026. Seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til valgkomiteen i årsmøtet.

Valgkomiteen har i perioden bestått av Trond Lepperød.

Valgkomiteens innstilling 2026:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

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

Forslag til kandidater for neste periode er som følgende:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	Ikke på valg
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	Fratrer
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg – stiller til valg som varamedlem for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	På valg – stiller til gjenvalg for 1 år
Shpetim Halimi (blokk 5)	Styremedlem	Ikke på valg
Anniken Hauglie	Styremedlem	Ny – stiller til valg for en periode på 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	Ikke på valg
May-Beth Pedersen (blokk 3)	Varamedlem	På valg – stiller til valg som styremedlem for 2 år
Trond Lepperød	Valgkomite	**?**

Anniken Hauglie er ny kandidat til styret og har med seg god erfaring, både som beboer i sameiet en lengre tid samt hennes verv i arbeidslivet.

Oslo, 4.5.2026
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 2025

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 20.5.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:			**Valgt:**
Leder	:	Eivind Schackt	2025-2027
Styremedlem	:	Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem	:	Ola Vardebakken	2024-2026
Styremedlem	:	Christine Bjornes	2025-2026
Styremedlem	:	Shpetim Halimi	2025-2027
Varamedlem	:	May-Beth Pedersen	2024-2026
Varamedlem	:	Anders Fylling	2025-2027
Valgkomitè	:	Trond Lepperød	2025-2026

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 SLM Revisjon 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. 6.488.005, - med en gjenstående løpetid på 6 år og effektiv rente på 6,35%.

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. Dette gjelder også spørsmål vedrørende bekreftelse av kostnader for hhv. TV/Internett.

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.

Alle sameiere skal gjøre seg kjent med betingelsene i sameiets forsikring, polisen ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

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 2025-2026.

Gjennomført vedlikehold:

Bytte av dører på takterrasser: Det er gjennomført bytte av 13 terrassedører på takterrasser som var i så dårlig forfatning at de ikke kunne repareres. Under arbeidet ble det avdekket råte i underkant flere dører som ble reparert.

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. Det ble utført oppfølgende vedlikehold av taket i 2024, og det samme i 2025 hvor ytterliggere svakheter 50 - 60 steder ble reparert.

Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket to ganger i året, men styret gjennomfører i tillegg en årlig fagkyndig kontroll for å unngå vannlekkasjer. Taket begynner å nærme seg slutten av sin levetid.

Rengjøring av trapper og svalganger: Rengjøring av trapper mellom blokkene og svalganger ble gjennomført. Svalganger ble behandlet med impregnering mot mose/alger, men effekten er varierende og det fremdeles steder hvor det raskt kommer tilbake. Utfordringen er tilknyttet nordsiden av blokken hvor det tørker opp saktere pga. lite sollys og det er plantet hekker/busker.

Tetting av synkehull mm:
Synkehull i underkant av grunnmuren på kortsiden mot vest ble utbedret. Samtidig ble fundament og utstikkende armering reparert hvor det var nødvendig.

Fjernvarmeanlegget:
Etter overgang til Inva som servicepartner har fjernvarmeanlegget fungert tilfredsstillende. Det utføres månedlig service og legionellaskylling, det har i tillegg vært utbedret noen mindre avvik. Sirkulasjonspumpen for varmtvannet som var fra byggets oppføring sluttet brått å fungere og måtte byttes.

Ventilasjon:
Det ble utført kontroll av ventilasjonsaggregatet til de fleste leiligheter i 2025. Mange gjennomførte reparasjon og bytte av nødvendig deler. Det var 13 leiligheter som fikk installert nytt ventilasjonsaggregatet av firmaet Energima, men det er beklageligvis noen leiligheter som

har opplevd problemer etter installasjon. I utgangspunktet er dette et forhold mellom leverandøren og seksjonseier, men styret bistår de berørte i den utstrekning dette er mulig. Etter oppfølgning fra styret skal Energima gjøre en gjennomgang av alle installasjoner og rette opp feil, men styret er ikke kjent med status i de enkelte tilfellene.

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».

Bytte av låssylinere
Sameiet har byttet låssylindere på flere dører som har fungert dårlig, og flere sylindere på søppelnedkast er byttet ut med vridere.

Beplantning:
Det ble plantet nye busker mellom blokk 1 og 2 nærmest parken. Vi ber om at man unngår hundelufting direkte i blomsterbedet, da avføringen skader beplantningen.

Sandkasser:
Sandkasser som var i dårlig stand, ble reparert av Velforeningen:

Dugnad:
Det ble gjennomført dugnad med fokus vasking av fellesarealer, inngangspartier, feiing av uteområder, og beising av blomsterkasser.

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

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.

Håndløpere:
Styret har kjøpt inn nye håndløpere. For de som har behov for å bytte håndløpere på balkonger kan dette bestilles gjennom styret. Beboere må selv bekoste ny håndløper på egen balkong. Vi oppfordrer ellers til jevnlig beising med oljebeis fra trebitt i fargen tjærebrun.

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. For de som har byttet ventilasjonsanlegg bestiller de eget filter. Styret vil vurdere hvor lenge felles filterutdeling skal fortsette, da flere har installert nytt aggregat av ulike modeller og det er tidkrevende å drive med utdelingen.

Kommende vedlikehold:

Vedlikeholdsplanen: Styret vil fortsette arbeidet med anbefalte avvik/tiltak iht. vedlikeholdsplanen som ble presentert i 2024. Det er også gjort en preliminær tidsplan for de neste årene av større tiltak som vil være nødvendige.

Utbedring av fasade mot øst
Det er flere partier på fasaden/kortsiden mot øst hvor sidebord og vannbrett har råte. Ødelagte partier vil byttes og males på nytt. Det vil også gjennomføres vask av fasaden mot øst, som er spesielt værutsatt.

Utbedring av murpuss:
Murvegger ved trappene mellom blokken flasser og mister malingen. Områdene vil murpusses og males.

Service av alle låskasser:
Det har vært en del problemer med låssylindere og låskasser. Det vil utføres en service av låskasser og sylindere på alle felles dører samt reparasjoner på plass hvor det er mulig. Det kartlegges samtidig hvor deler må byttes, og vi vil få et tilbud som vi følger opp og gjennomfører.

Håndløpere:
Håndløpere med råte på felles svalganger vil bli byttet ut og beiset.

Rengjøring:
Fasadeplatene mellom bokkene er møkkete flere steder og vil vaskes, det samme gjelder rekkverk på svalganger med mye mose/alger. Det vil ikke bli vasket hele fasadeflater, men i denne omgangen tar vi sikte på å vaske der det trengs mest.

Beplantning: Sameiet har inngått et samarbeide med en gartner som vil gjøre lokale utbedringer i bedene mellom blokkene. Det første tiltaket ble utført i 2025, og styret følger opp med gartner for videre arbeider i 2026. 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.

Heiser:
Styret har sagt opp avtalen med Heisrådgiveren, og gjort en direkte avtale med Otis fra 1. mai 2026 som medfører en årlig besparing på 40TNOK.

Som tidligere informert er det tatt frem en vedlikeholdsplan av Heisrådgiveren gjennom OTIS hvor det fremgikk nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderte ny maskin, nye belter (bæremidler), dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Styret vil gjøre en gjennomgang av vedlikeholdsplanen direkte med Otis, og fokusere på det mest nødvendige da heisene virker å være i god stand. Det opprinnelige estimat var på 600-800TNOK pr heis, et beløp som vi håper å senke en hel del. Det er preliminært planlagt oppgradering av 2 heiser i 2027 med en estimert kostnad på 1MNOK, og 3 heiser i 2028 med 1,5MNOK.

Balkongfronter:
Etter snart 20 år begynner platene på balkonger å bære preg av slitasje, og noen plater har mindre skader eller sprekker. Platene ser skjemmende ut og er vanskelige å rengjøre både utenfra og innenfra. Platene er gått ut av produksjon så frontene må erstattes med en ny

løsning. Det er innhentet estimat på bytte av alle fronter med en spileløsning i tre som skal fange opp inntrykket fra de nye spilene i enden av hver blokk (nødutgangene) for et helhetlig inntrykk. Estimert kostnad for utskiftning er 1,8MNOK + lift/rigg, arbeidet er preliminært planlagt i 2027.

Tak:
Som informert under gjennomført vedlikehold nærmer takpapp/membran seg slutten av sin levetid. Dagens løsning er i PVC og det må hvert år gjøres reparasjoner av hull og sveiseskjøter for å holde taket tett. En av de større svakhetene er at «overlapp» ligger feil vei på 4 av 5 tak som skaper store svakheter i skjøtene. Taket er fremdeles tett. Forventet levetid på slike tak er normalt 20-25 år, men det må planlegges et bytte i tide. Det er innhentet et prisestimat for bytte av tak på alle 5 blokker, estimatet er på +16MNOK som utgjør er en stor kostnad for sameiet. Styret regner med at nåværende tak holder noen år til, og har preliminært planlagt takbytte i 2029.

Annet:

Snømåking: Bygårdsservice har stort sett fått ryddet unna ved snøfall denne vinteren, og det var mindre problemer sammenlignet med 2024. 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 fortsatt og forekommer frekvent. **Det har medført en ekstra kostnad for sameiet siste året på over 100TNOK. Dette er helt er uakseptabelt og vi forventer at alle seksjonseiere tar tak i egen søppelhåndtering.**

Det mest frekvente problemet er papp som ikke kuttes opp og som setter seg fast. All papp skal skjæres/rives opp før det kastes. Videre fylles poser for fulle slik at disse lager propper.

Bygårdsservice må rykke ut opptil flere ganger hver måned for å forsøke å løse propper. Dette er kostbart for sameiet, det koster mellom 850 – 1.500 kroner hver gang det er propp. I tillegg kommer kostnader for bistand fra ENVAC, ofte mellom 3.000-8.000 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.

Løren minigjenbruksstasjon er kun 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 er utbedret.

Vi oppfordrer alle til årlig egenkontroll av egen bolig og være seg bevisst hvilke underliggende farer som kan befinne seg her. Bruk av mye elektronikk, f.eks. lading av elsykkelbatterier, øker faren for brann. Vi minner derfor 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.

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 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2025 var totalt kr 8.603.312 mot et budsjett på kr. 8.598.100.

Kostnadene i 2025 var totalt kr 7.122.251 mot et budsjett på kr 6.902.200 som er et avvik på kr 220.051. Avviket er tilknyttet vedlikeholdskostnader og vedlikehold av bygg pga. flere vedlikeholds tiltak mot budsjettert.

Øvrige kostandspostert er under eller på budsjett inkl. kommunale kostnader som var under budsjett pga. senket merverdiavgift for vann og avløp fra 1. juli 2025. Sameiet valgte Norgespris for fellesstrøm fra 1. oktober 2025 som har bidratt med 62TNOK i perioden okt 25 til feb 26.

For fjernvarme har vi også valgt Norgespris som har bidratt solid med 895TNOK i perioden okt 25 – mar 26 hvorav 228TNOK i 2025.

Rentekostnaden på sameiets lån var kr 467.893 som var noe lavere mot budsjett. Årsresultatet for året 2025 viser et overskudd på kr 1.018.388 hvor kr 847.049 har gått til nedbetaling av lån. Sameiet har god likviditet.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 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 2026
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025 som var kjent ved budsjett tilfellet, det fremgår i høyre kolonne under regnskapet og noter.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 4%. Totale inntekter er budsjettert med kr 8.913.300, og totale driftskostnader med kr 7.206.000. Det er lagt inn kostnader for løpende vedlikehold, men ikke avsatt midler til større vedlikeholdsprosjekt.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 1.327.800 før nedbetaling av lån som er stipulert til kr 917.600

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:
Forsikringspremien i 2026 har økt 9% som er linje med den generelle økningen i markedet. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften øker med 6%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5% da sameiet har stipulert vann- og avløpsavgift (VA). For sameier med målt forbruk er økningen 23,5%. Kommunen har varslet +20% pr år de neste årene for alt forbruk inkl. stipulert.

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

Oslo, 4.5.2026
Styret i Lørenparken Boligsameie

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

Ola Hauge Vardebakken/s/ **Styremedlem**	**Shpetim Halimi/s/** **Styremedlem**

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 593 512	7 978 472	8 593 100	8 908 300
Annen driftsinntekt	2	9 800	6 144	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		**8 603 312**	**7 984 616**	**8 598 100**	**8 913 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	365 120	372 727	365 100	393 700
Konsulenttjenester	4	333 077	319 114	341 000	347 700
Kontingenter		3 200	3 100	0	0
Rep og vedlikehold	5	1 992 910	6 223 015	1 510 000	1 690 000
Forsikringer		310 110	280 032	300 000	356 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 237 845	2 047 788	2 329 800	2 293 000
Energi og fyring		177 542	229 307	288 800	200 000
Kabel-TV og telefoni		920 588	860 298	890 300	969 200
Driftskostnader	6	561 839	540 408	660 000	712 800
Kostnader til fellessameier		187 200	216 240	187 200	168 000
Andre driftskostnader	7	32 820	26 019	30 000	75 000
Sum driftskostnader		**7 122 251**	**11 118 048**	**6 902 200**	**7 206 000**
Driftsresultat før finansposter		**1 481 061**	**-3 133 432**	**1 695 900**	**1 707 300**
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 220	8 123	0	6 000
Finanskostnad		467 893	397 553	476 900	385 500
Sum finansposter		**-462 673**	**-389 431**	**-476 900**	**-379 500**
Årsresultat		**1 018 388**	**-3 522 862**	**1 219 000**	**1 327 800**
Overført udekket tap	8	1 018 388	-3 522 862	0	0
Sum disponering		**1 018 388**	**-3 522 862**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		68 513	536 060
Kundefordringer		55 140	47 407
Andre fordringer		313	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 688 789	4 159 773
Skattetrekkkonto		21 333	23 999
Sum omløpsmidler		**3 834 087**	**4 767 239**
SUM EIENDELER		**3 834 087**	**4 767 239**

Balanse 31.12.2025

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-3 562 163	-4 580 551
Sum egenkapital		**-3 562 163**	**-4 580 551**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 488 005	7 335 054
Sum langsiktig gjeld		6 488 005	7 335 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 137	1 412 412
Annen kortsiktig gjeld	10	673 108	600 324
Sum kortsiktig gjeld		908 245	2 012 735
Sum gjeld		**7 396 250**	**9 347 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 834 087**	**4 767 239**

Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder

Christine Eva Marie Bjornes
Styremedlem

Steinar Sæthre
Styremedlem

Ola Hauge Vardebakken
Styremedlem

Shpetim Halimi
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Sameiet består av 200 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr. 301 Gnr.124 Bnr 206 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	6 385 644	6 082 694	6 385 400	6 640 800
Stipulerte renter	477 072	383 808	476 900	385 500
Stipulerte avdrag	845 196	614 370	845 200	917 600
Kabel TV/bredbånd	885 600	897 600	885 600	964 400
Sum felleskostnader	**8 593 512**	**7 978 472**	**8 593 100**	**8 908 300**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkkelsalg	9 800	6 144	5 000	5 000
Sum andre driftsinntekter	**9 800**	**6 144**	**5 000**	**5 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styret	320 000	326 667	320 000	345 000
Arbeidsgiveravgift	45 120	46 060	45 100	48 700
Sum lønnskostnader	**365 120**	**372 727**	**365 100**	**393 700**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	15 625	14 875	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	304 487	290 541	315 000	316 700
Andre forvaltningstjenester	6 465	13 698	15 000	15 000
HMS	6 500	0	0	5 000
Sum konsulenttjenester	**333 077**	**319 114**	**341 000**	**347 700**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	1 201 109	3 611 299	750 000	950 000
Vedlikehold VVS	131 317	230 920	200 000	150 000
Vedlikehold elektro	33 784	26 052	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	37 216	1 903 896	100 000	100 000
Vedlikehold heis	177 485	171 422	150 000	150 000
Vedlikehold varmeanlegg	88 229	0	0	70 000
Vedlikehold ventilasjon	170 893	189 901	160 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	33 527	7 162	10 000	20 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	109 352	82 364	70 000	80 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 992 910**	**6 223 015**	**1 510 000**	**1 690 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	374 364	370 109	450 000	450 000
Renholdstjenester	187 475	170 299	210 000	262 800
Sum driftskostnader	**561 839**	**540 408**	**660 000**	**712 800**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler, låser og skilt	14 266	15 205	0	30 000
Annet driftsmateriale	2 036	0	10 000	30 000
Lisenser/software	6 488	1 738	10 000	5 000
Øredifferanser	0	-524	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**32 820**	**26 019**	**30 000**	**75 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 580 551	-1 057 688
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 018 388	-3 522 862
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 562 163	-4 580 551
Udekket tap 31.12	-3 562 163	-4 580 551
Sum egenkapital 31.12	**-3 562 163**	**-4 580 551**

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		
Lånenummer	9666.01.70046	
Løpetid	7 år	
Rente sats	6,35 %	
Beregnet innfridd	25.12.2031	
Saldo 31.12.2024		7 335 054
Nedbetalt i år		847 049
Lånesaldo pr 31.12.25		**6 488 005**
Sum langsiktig gjeld		**6 488 005**
Forfall 5 år frem i tid		1 259 474

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	21 333	23 999
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 520	7 520
Forskudd fra kunder	17 078	263
Påløpt rente	7 901	10 031
Avsatt strøm des.	11 349	0
Annen kortsiktig gjeld	4 676	0
Avregning fjernvarme	603 251	558 511
Sum annen kortsiktig gjeld	**673 108**	**600 324**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 754 504**	**3 823 506**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 018 388	-3 522 862
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-847 050	2 453 860
B. Årets endring i arbeidskapital	171 338	-1 069 003
C. Arbeidskapital 31.12	**2 925 842**	**2 754 504**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 834 087	4 767 239
- Kortsiktig gjeld	908 245	2 012 735
= Arbeidskapital 31.12	**2 925 842**	**2 754 504**

2026-04-28 06:53:35
Christine Eva Marie Bjornes

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1071975

2026-04-28 06:57:43
Eivind Schackt

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3702996

2026-04-28 07:08:35
Steinar Sæthre

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-727248

2026-04-28 07:09:54
Ola Hauge Vardebakken

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-2125575

2026-04-28 10:23:11
Shpetim Halimi

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-1600787

Til årsmøtet i Lørenparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenparken Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 018 388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 28.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

29.04.2026 00:00:54

Signaturmetode

Buypass (NO)

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, 21.05.2025

§ 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 årsmøtet 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 funksjonsnedsettelse 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, og 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 husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken 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.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

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 årsmøtet. 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 grunnpakken til tv/internett 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, se eierseksjonsloven § 31. 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, saker til behandling 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, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

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
- 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.

§ 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

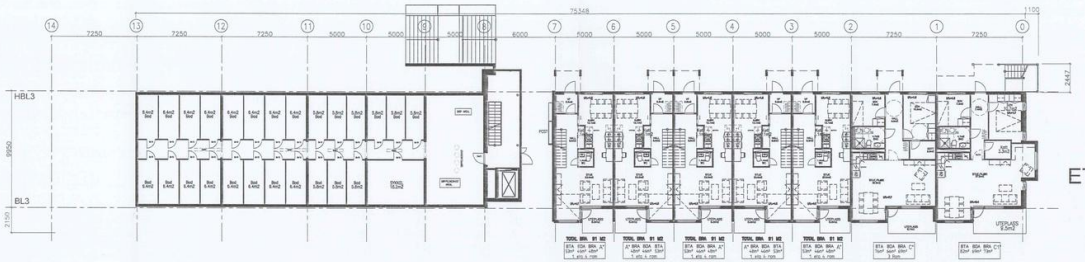
42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	▪	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formål	Br0ktteller 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

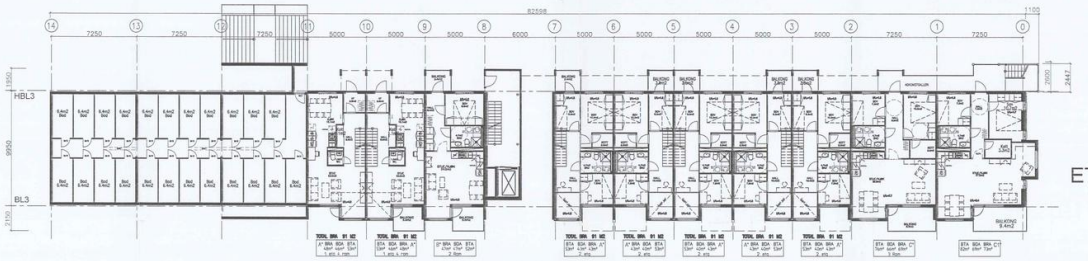
Seksjon nr	Formål	Br0ktteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
151	B	69		B	4B
152	B	73		B	4B
153	B	47		B	4B
154	B	91		B	4B
155	B	91	▪	B	4B
156	B	69		B	4B
157	B	73		B	4B
158	B	91	▪	B	4B
159	B	69		B	4B
160	B	91	▪	BG	5A
161	B	91		BG	5A
162	B	91	▪	BG	5A
163	B	91	▪	B	5A
164	B	47		B	5A
165	B	73		BG	5A
166	B	69		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			

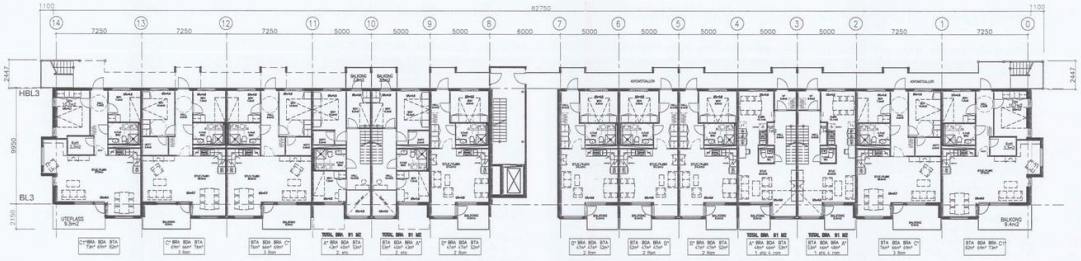
Sum brøk tellere 13.859
Nevner 13.859



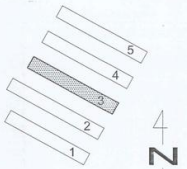
REKKE 3
ETG 1



REKKE 3
ETG 2



REKKE 3
ETG 3



E 15

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

as Selvaagbygg
NSW
Sivilarkitekter MNAL
Uranienborgveien 11
Postboks 7007
Majorstuen 0308 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS NR. 124 | BRUKS NR. 125

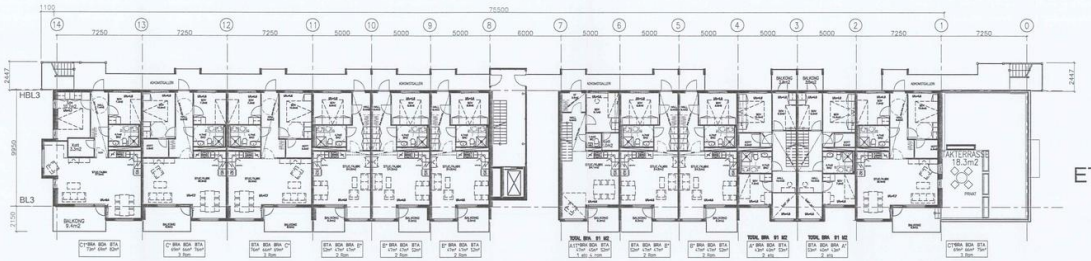
TEGNING OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

HUS 3 | HUSTYPE

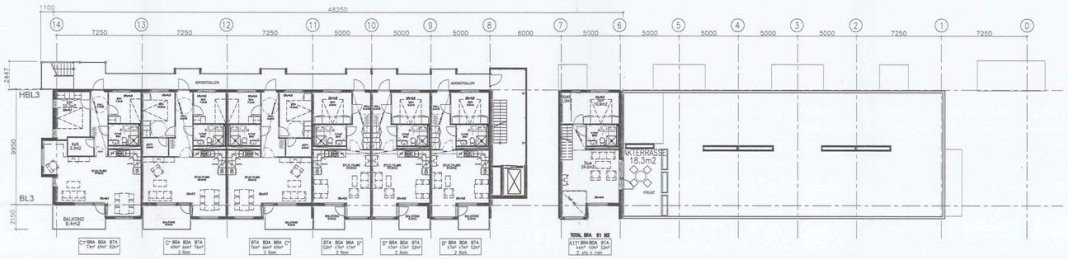
M. 1:200	DATO 24.05.04	TEGNET AV TP/GHE	KONTROLL SSV

PROSJEKT NR. 2111 | DELFELT FAG | NR. A-0301 | DEL | REV.

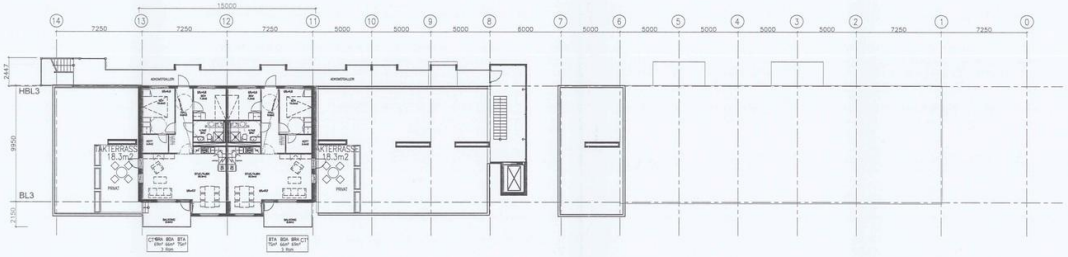
17



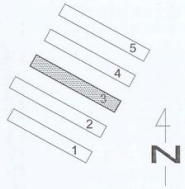
REKKE 3
ETG 4



REKKE 3
ETG 5



REKKE 3
ETG 6



E 16

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

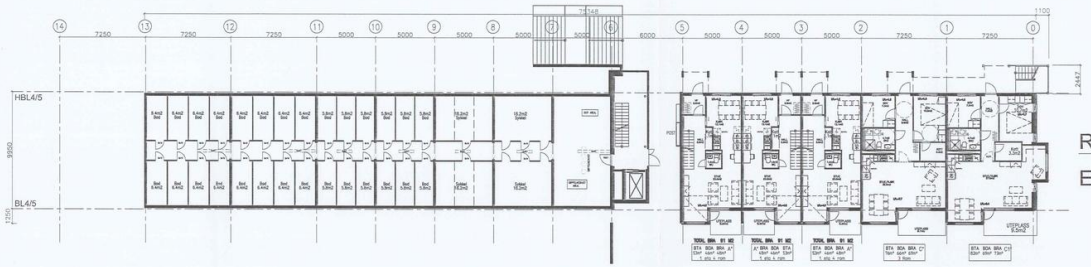
GÅRDS NR.	BRUKS NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

HUS		HUSTYPE	
3			
M.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

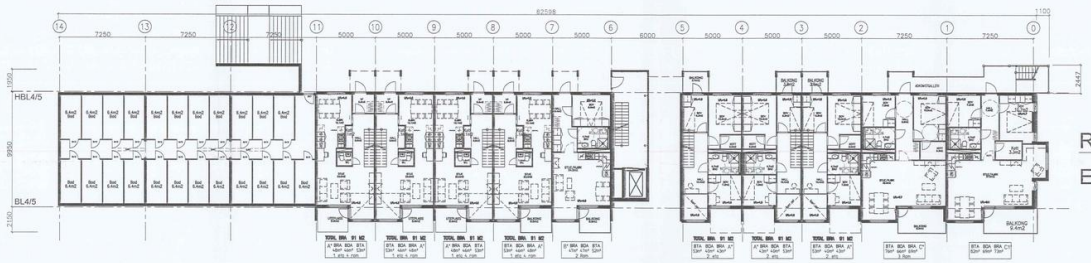
PROSJEKT NR. DELFELT FAG NR. DEL REV.
gn.nr: 2111 A-0302

18



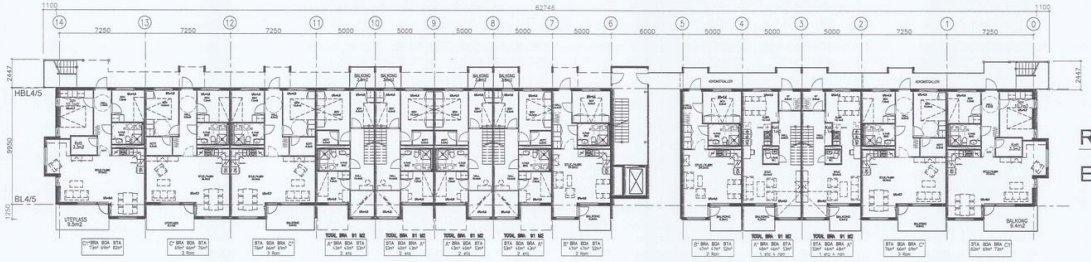
REKKE 4/5

ETG 1



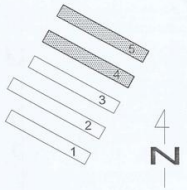
REKKE 4/5

ETG 2



REKKE 4/5

ETG 3



E 17

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

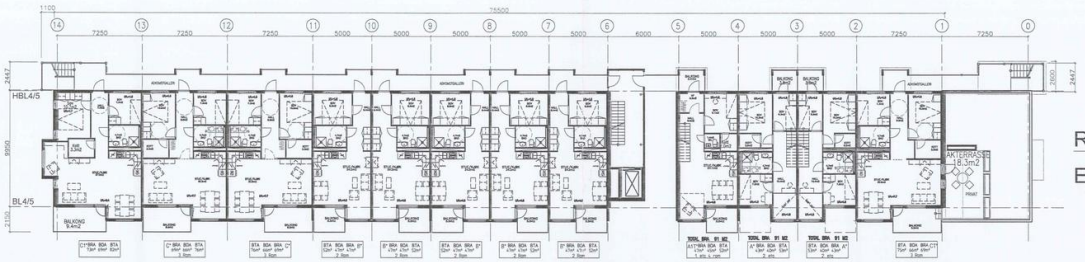
TEGNING OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

HUS	HUSTYPE
4,5	

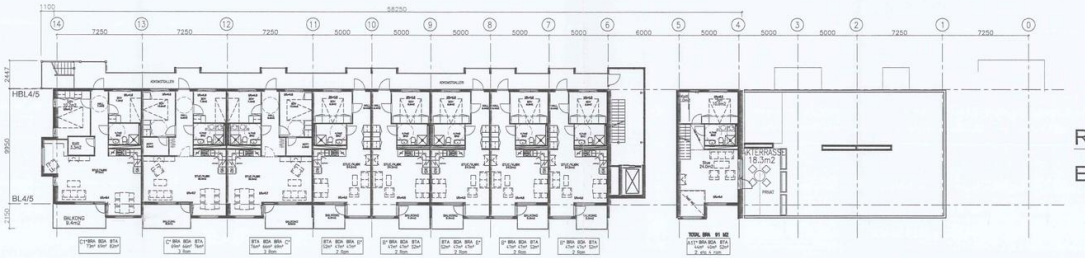
M.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	24.05.04	TP/GHE	SSV

PROSJEKT NR.	DELFELT	FAG NR.	DEL	REV.
2111		A-0401		

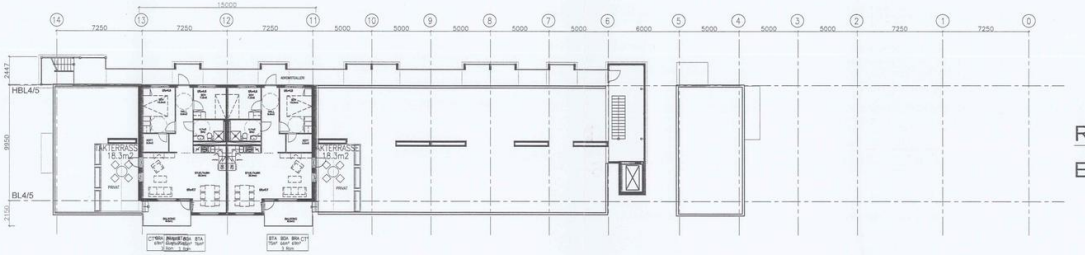
20



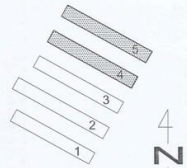
REKKE 4/5
ETG 4



REKKE 4/5
ETG 5



REKKE 4/5
ETG 6



E 11

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

as Selvaagbygg
NSW
Sivilarkitekter MNAL
Uranienborgveien 11
Postboks 5
Majorstuen 0306 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS. NR.	BRUKS. NR.
124	125

TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

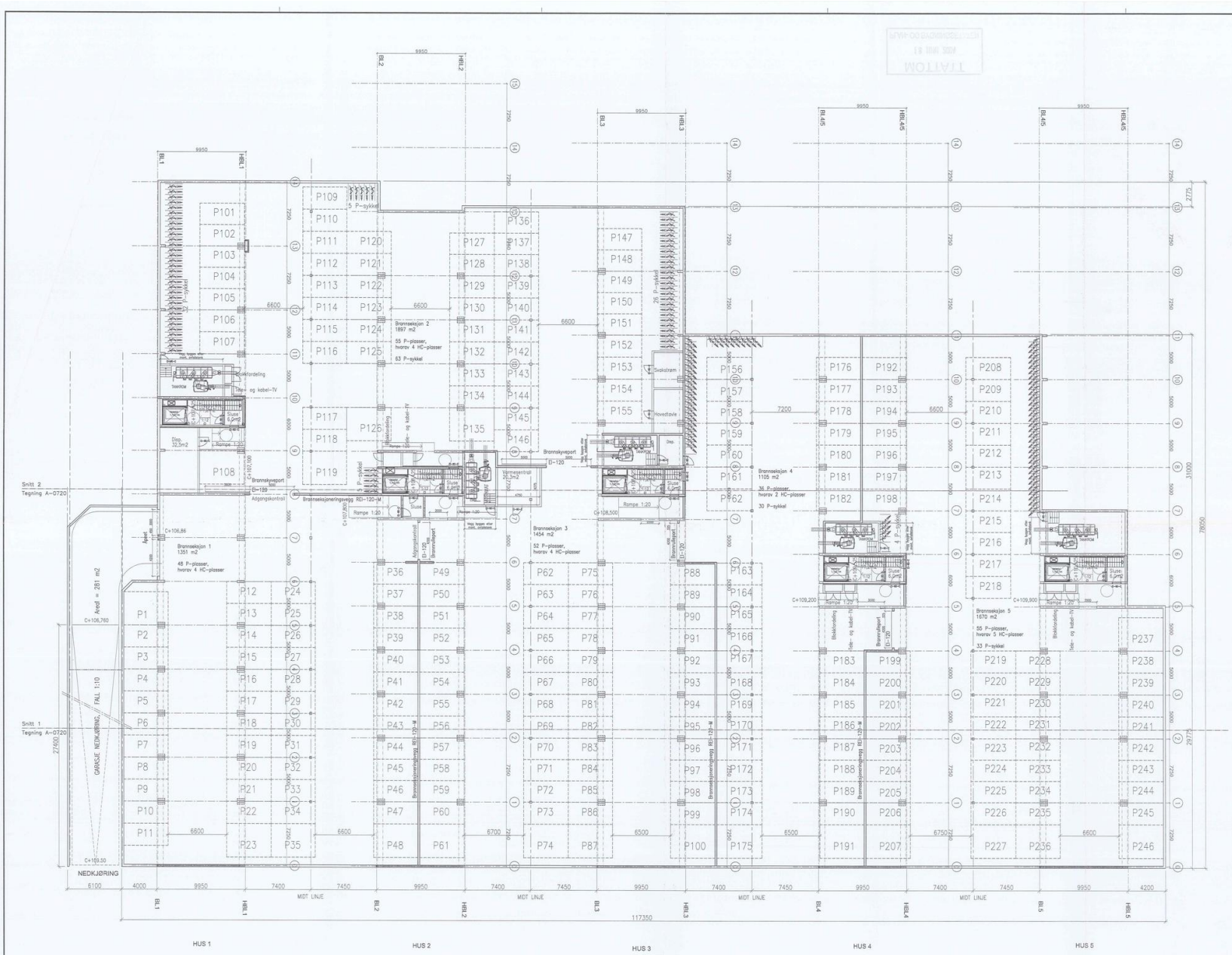
HUS	HUSTYPE
4,5	

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

PROSJEKT NR.	DELFELT	FAG NR.	DEL	REV.
2111		A-0402		

Tegn.nr:

21



Plan garasje

24

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
A	020604	DIV. KORR. – AREALER ETC. NYE NR. PARKERING	GH	GH
—	020604	RAMMESØKNAD	GH	TW

as Selvaagbygg

PROSJEKT
Løren 1 Delfelt A

FELT: A | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER
Garasjeplan

HUS	HUSTYPE
Alle	Svalgang

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	270504	GH	TW

PROSJEKT NR. | GRUPPE NR. | REV.
Tegn.nr: 2111 . A 0001 . A


Felt D
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Bygg D
Gang-/sykkelvei 1, S-5131
Felt G
Fellesområde
(lek/opphold)
S-4083
Maks høyde c+140.5
Felles gangvei S-4083
Byggegrense
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt E
Byggeomr. for
Felles avkj. S-4083

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

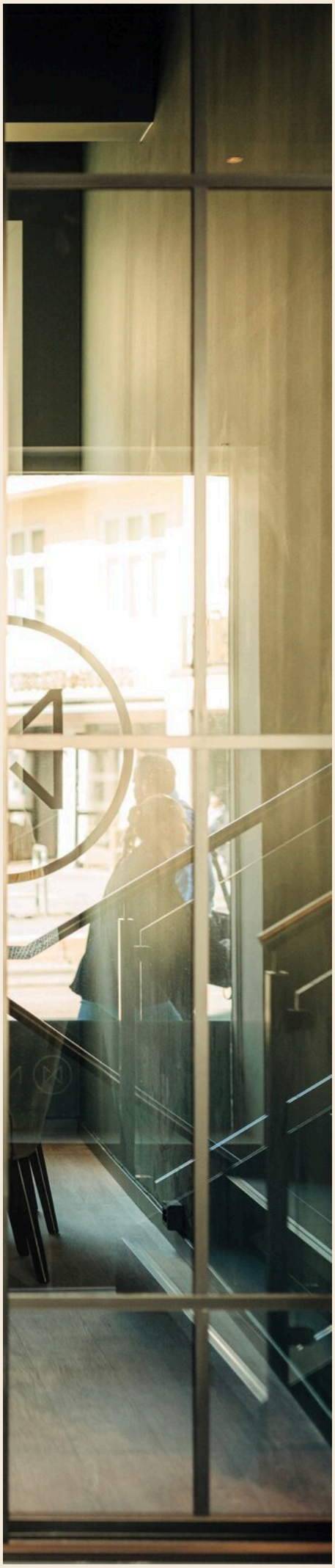
Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 544 Okern, 0512 OSLO

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: 21-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kanonhallveien 36C 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 206, snr 116 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

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