

Lørenveien 63A



Velkommen til

Lørenveien 63A



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Løren

Moderne 2-roms med balkong på 9 kvm og heis- innvendig bod m/vindu - Mulig kjøp av garasjeplass*- Lave felleskostnader

Prisantydning	4 690 000,-
Omkostninger	118 600,-
Totalpris	4 808 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 296,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Aleksander Myrvold
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no


ATEA





Kort fortalt

- <B>Velkommen til Lørenveien 63A! Dette er en moderne og lekker 2-roms selveierleilighet fra 2019, med flott beliggenhet på Løren. Kort avstand til kollektivtransport, butikker, kaféer og rekreasjonsmuligheter. Boligen ligger i en høy 2. etasje med enkel heisadkomst og har en stor balkong, som i sommerhalvåret er en fin forlengelse av stuen. </B>

- Kort fortalt:
- Mulighet for kjøp av garasjeplass mot tillegg*
- Moderne selveierleilighet
- Høy 2. etasje
- Lave felleskostnader
- Balkong på 9 kvm
- Balansert ventilasjon
- Praktisk innvendig bod med vindu
- Fjernvarme
- Heisadkomst
- Flotte fellesområder

- Nyttige lenker i annonse:
- Trykk på 360graders visning av leiligheten og simulering av sol

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	50 kvm
TBA:	9 kvm

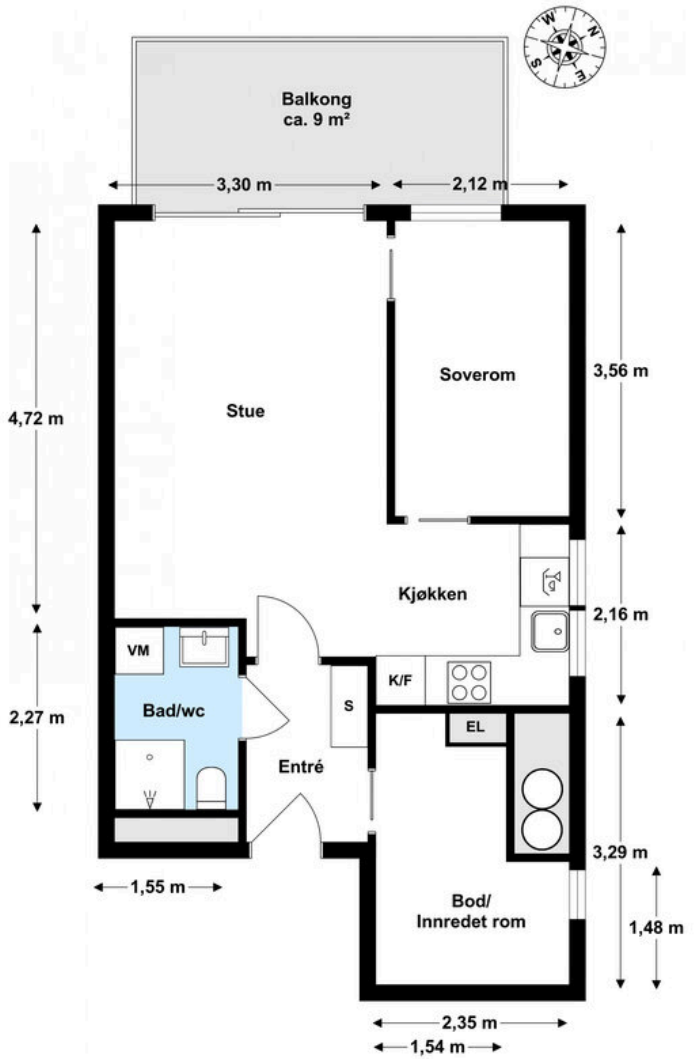
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad/wc, bod/innredet rom, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

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

Lørenveien 63A

2. Etasje



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

Norsk Taksering AS


ATEA






ATEA


ATEA












COCKTAILS








life is
too short to worry
about stupid things.
Love fun.
Fall in love.
Regret nothing
and don't let
people bring
you down.

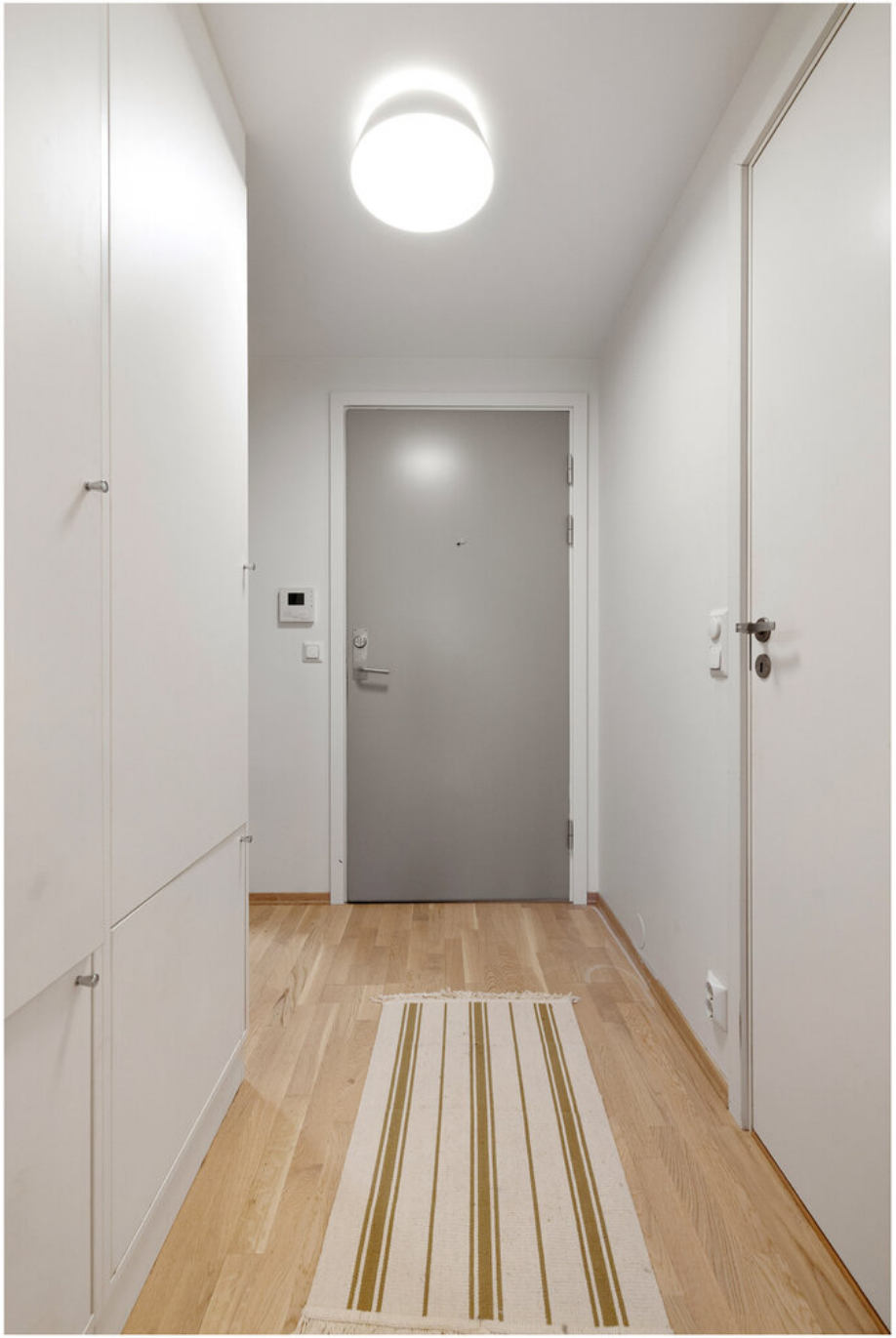

Slay
/ slex/ noun
HAND SOAP
MANDARIN
HIBISCUS


HAND SOAP
MANDARIN
HIBISCUS
500 ml









Illustrasjonsbilde av bod med vindu

Digitalt stylet.


LA BOTANIQUE
Galerie Bohème

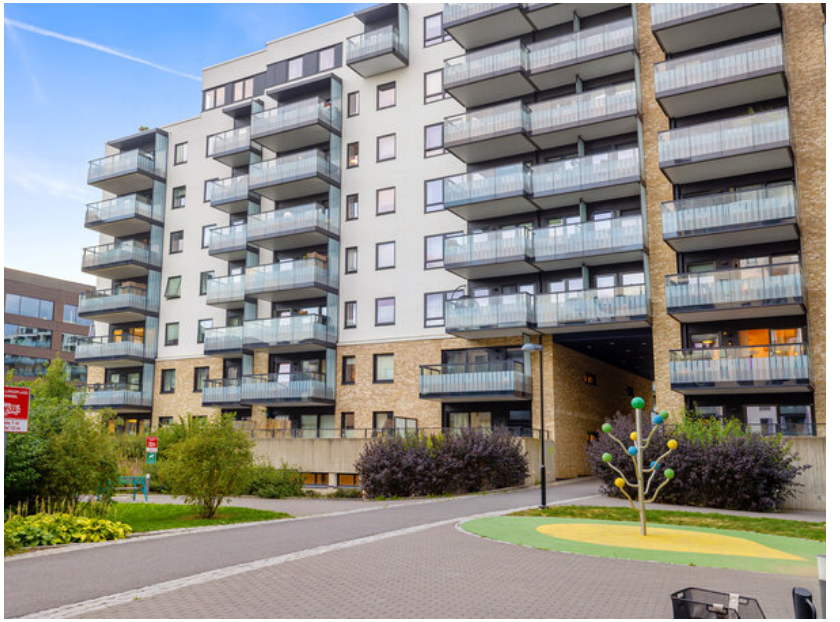
Garasjeplass kan kjøpes mot pristillegg


107










5
Brödfavorit
Havrespelt
Gryn spelt 51%
Horten 35%
Gårdspelt 86%
Harrens supergrov
Tänk dig ett nybakt bröd
rykande färskt från ugnen,
med en knaprande sprö och härlig skorpe.
Tänk dig ett nybakt bröd
och bröden är din
livrätt för en mäktig stund.
HERM BERTRAM
MASKINFABRIK
Harlandsbrød
Fiskars
Parisk
Stavrolla
56
Havrens Sveitserost
Gavelart
Grovt Speltbrød
Apelsinjuice
Sweet
Bagel


#T Løren
Bake me UP

Informasjon

Lørenveien 63A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0223/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 63A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 270, snr 211 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Stian Møller-Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad/wc, bod/innredet rom, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:

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

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken bad, soverom, bod og entré. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 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
Leilighetens stue er lys og innbydende med eikeparkett på gulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den fine takhøyden og planløsningen gir en luftig atmosfære med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Balansert ventilasjon sikrer et sunt og komfortabelt inneklima året rundt.

Balkong
Fra stuen har du utgang til en balkong på ca. 9 m^2 – en perfekt forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Balkongen er oppført i betong med terrassebord i impregnert treverk, og har skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utelampe og strømuttak er montert, noe som gir gode bruks- og innredningsmuligheter. Her er det rikelig plass til sittegruppe, beplantning og et hyggelig utemiljø.

Kjøkken
Norema-kjøkken fra 2019 med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate i imitert tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, benkebelysning og godt med skapplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG: oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap. Ventilator fra Røros Metall er tilkoblet sentralt avtrekksanlegg. Det er i tillegg installert Waterguard lekkasjesystem for økt trygghet.

Bad
Baderommet er levert av utbygger i byggeåret og holder en moderne standard. Flislagte gulv med vannbåren varme gir en lun komfort. Flislagte vegger og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med glatte fronter og speilskap med belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører gir. Her er det også opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Soverom
Lyst og behagelig hovedsoverom, malt i en moderne fargetone. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, og fremstår som en lun og avslappende sone.

Bod / innredet rom
Fra entréen er det adkomst til en innvendig bod som byr på flere bruksområder. Rommet har en svært god størrelse og er utstyrt med garderobeskap. På rommet er det vindu og plass til f.eks. daybed om ønskelig. Her har du i tillegg ypperlige lagringsmuligheter, eller du kan innrede et funksjonelt hjemmekontor eller hobbyrom.

Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og praktisk entré. Her er det

garderobeløsning og oppbevaringsmuligheter av yttertøy og sko. Dørtelefon med videofunksjon montert ved ytterdøren. Plassbygget (Måndalen) garderobeløsning med integrert skyvedør til innredet rom.

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

Parkering

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass mot tillegg i pris:
kr. 395 000,- + omk.

- Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum garasjeplass, kr. 9 870,-.
- Administrasjonsgebyr, kr. 850,-.
- Totalsum for kjøp av garasjeplass, kr. 405 720,-.

Plassen kan kjøpes inntil 1 uke etter aksept av bud. Evt. plass er en andel i realsameie og kan ikke senere selges separat fra boligseksjonen.
Evt. salg/oppgjør skjer via prosjektselskapet.

Styret kan kontaktes vedr evt. elbillader.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,-/ett år
Elbil : kr. 2 090,-/ett år
Elmotorsykkel og elmoped: kr. 1 045,-/ett år

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

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

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

Boligblokk over 10 etasjer og kjelleretasjer oppført i 2019. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-

lags glass datert 2018. Grå glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40db). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2018.

Innbo og løsøre

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

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

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

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år etter bestemmelsene i vedtektene § 3 Rettslig råderett.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer samt gulvvarme på bad/wc

Informasjon om strømforbruk

Eier har ikke opplyst om strømforbruk. Gjennomsnittlig strømforbruk nyere leilighet: 3000/4000 kWh i året.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Bredbånd kr. 102,00
Felleskostnader kr. 1 896,00

TV kr. 298,00

(Ved evt. kjøp av garasjeplass: - Felleskostnader garasjeplass, kr. 205,-).

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 142 647,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 570 587,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lørenporten 1 Sameie, orgnr. 921594321

Om sameiet

Lørenporten 1 Sameie er et nyere sameie fra 2018 med organisasjonsnummer 921594321 og følgende adresser: Lørenveien 57-63 med gnr. 124 bnr. 270. Sameiet består av totalt 4 bygg og totalt 323 seksjoner. Sameiet består av 323 seksjoner, hvorav 295 boligseksjoner, en garasje seksjon samt parseller og boder.

- Sameiet har flere felles sykkelboder, sykkelvask og smørebod
- Vedlikehold blir fulgt opp og sameiet benytter seg av Vibbo som en informasjonskanal til beboere
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Dugnad må påregnes
- Sameiet har avtale med Norsk Eiendomsforvaltning om renhold av fellesarealene

Styrets arbeid 2024
I 2024 har sameiet håndtert flere vannskader og utfordringer knyttet til avløp og leveransen fra utbygger. Det er gjennomført tiltak som utskifting av defekte pakninger og spyling av avløpsrør for å redusere risiko for nye skader. Sameiet er forsikret, men egenandeler og økte premier har medført merkostnader. Kommunen har også etterfakturert vann- og avløpsavgift, noe som har gitt økte fellesutgifter. Lørenveien er oppgradert med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder, og resultatet oppleves som positivt. Styret har fulgt opp saker overfor utbygger, kommune og andre instanser, og det er avholdt både digitale møter og flere dugnader med godt engasjement fra beboerne.

Sameiet er tilknyttet Securitas bomiljø, tlf 22 97 10 70. Det er for å gi trygghet og trivsel. Vekteren utfører inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt. Bomiljøvekteren fører også sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg i sameiet. Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue

Kr 4 308,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets regnskap viser et negativt resultat på 714 841 000,-. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt forsikringspremie grunnet mange skadesaker. Avvik kostnader brannsikring skyldes feil at det dessverre ble budsjettert med kr 20 000 i stedet for kr 200 000 i 2024. Avvik heiser skyldes flere heisstanser enn budsjettert, og heiskontroll i 2024 (kommer 2. hvert år).

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 499 443.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6865345

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 280 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.

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. Økern Portal er et av prosjektene som har gitt Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/

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 matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linje 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.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, klesbutikk, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 5 minutters gangavstand på Løren:
- Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 (Lørenveien)
- Kiwi (Frydenberg)

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

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du STERK treningssenter, EVO og Studio Jobbsprek som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle. FrontlineAcademy åpner snart en avdeling på Hasle. Her kan man trene kampsport på høyt nivå.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Peer Gynt parken, 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.

Det er 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 gangavstand til Økern og 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:
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

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 og tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.05.2021.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-4835 fra 10.06.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Økernveien 145 m.fl. (Økern sentrum) - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201908559 - Reguleringssak. Mottatt sak: 29.05.2019
Planforslaget innebærer å regulere planområde til bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur, helse, undervisning), bevertning og samferdselsareal.

- Økernveien med sidegater - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Grønn mobilitet
Saksnummer: 202453643 - Reguleringssak. Mottatt sak: 13.03.2024
Oslo kommune ved Bymiljøetaten foreslår å transformere Økernveien til bygate med prioritering av sammenhengende løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk.

- Sinsenveien - Oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei
Saksnummer: 202551056 - Byggesak. Mottatt sak: 05.02.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/270/211:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:1-28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1-122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelser om varighet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig bruksrett til areal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/garasjeanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2025 - Dokumentnr: 974751 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253320 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 211
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/17827

02.10.2018 - Dokumentnr: 1346446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288

Areal regulert til torg skal være felles for gnr 124 bnr. 34, 268, 269 og 270
Kan ikke selttes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Snr:1-167
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Bestemmelse om støyskjerm
Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Boligen er vaskes i tilknytning utflytting av leietaker og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Fast provisjon: kr. 80 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter / grunnbok / stk kr. 260,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 40 000,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-

Eierskiftegebyr OBOS ca. kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS ca. kr. 2 750,-
Kommunale opplysninger ca. kr. 2 500,-
Utlegg boligstyling - konsultasjon kr. 1 600,-
Utlegg foto - Kveld, VR, 3D-plantegning kr. 11 500,-
Utlegg tilstandsrapport m/målsatt plantegning ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 106 170,- 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 29. august 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ
Tlf. 99007542

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lørenveien 63A

Lørenveien 63A

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole		14 min
Valle Hovin videregående skole		18 min

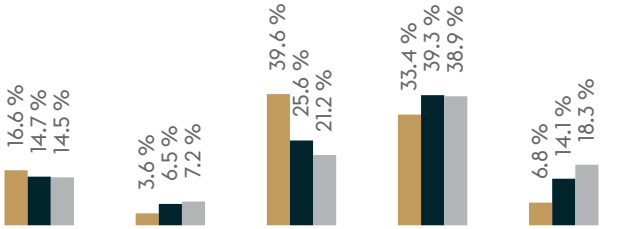
Offentlig transport

Løren T	Linje 4B	5 min 0.4 km
Økern	Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen	Linje 17	17 min 1.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0...	80 barn	3 min 0.2 km
Gregers barnehage		3 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år...	59 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Løren skole	9 min
Frydenberg skole	9 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	7 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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lørenveien 63A , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 270, snr. 211

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4239 **Referansenummer:** CD1864

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



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

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2019. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Ferdigattest 06.05.2021. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, bod/innredet rom, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 9 m². Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 5,3 m². Boligen har en arealeffektiv planløsning og fremstår normalt vedlikeholdt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 10 etasjer og kjelleretasjer oppført i 2019. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018. Grå glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40db). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2018. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Eikeparkett i entré, bod/innredet rom, stue/kjøkken og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod/innredet rom. Malte betonghimlinger i stue/kjøkken og soverom. Hvite glatte innvendige dører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Skyvedører til soverom og bod/innredet rom. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte fronter i entré. Plissegardin på soveromsvindu.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, stikkontakt og benkebelysning over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra AEG. Røros Metall kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Det er installert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel.

Kjøkkenet har komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer samt gulvvarme på bad/wc. Fordelerskapet er lokalisert i bod/innredet rom. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i bod/innredet rom. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Frisklufttstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning. 400/230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

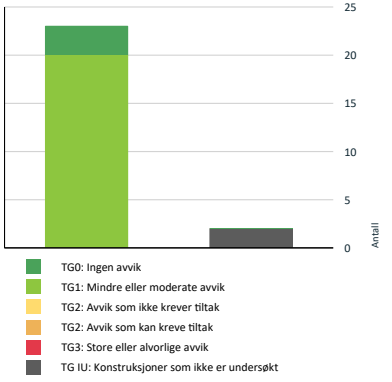
Opprinnelig byggemeldt bod er i dag bod/innredet rom.

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Grå glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40db). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2018. Balkongdøren er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,20 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 10 etasjer og kjelleretasjer oppført i 2019. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Eikeparkett i entré, bod/innredet rom, stue/kjøkken og soverom.

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over to underetasjer/kjeller. Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 06.05.2021. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Skyvedører til soverom og bod/innredet rom. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte fronter i entré. Plissegardin på soveromsvindu.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

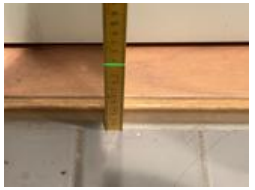
Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

2.ETASJE > BAD/WC

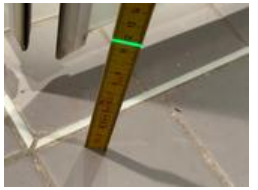
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 39 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 144 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

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

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



Hulltaking i tilstøtende entré

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, stikkontakt og benkebelysning over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra AEG. Røros Metall kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkenet har komfyrvakt.

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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Varmesentral

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

TG 1 Andre installasjoner

Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

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

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Fordelerskap varme

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Nyinstallasjon i 2019 utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyinstallasjon i 2019 utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske 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

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

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



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	45			45	9
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**9**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Bad/wc, Bod/innredet rom, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, bad/wc, bod/innredet rom, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 9 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,3 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag bod/innredet rom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	39	6

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.8.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	124	270		211	9280.7 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse
Lørenveien 63A

Hjemmelshaver
Stian Møller-Karlsen

Boligselskap
Lørenporten 1 Sameie

Eierandel
45 / 17827

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS Bori BBL. Tlf: 63 89 02 00

Organisasjonsnr
921594321

Felles formue
Kr. 4 308 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 9.280,7 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellekostnader: Utgør kr. 2.296,- pr.mnd (inkl.bla. tv og bredbånd, felleskostnader, forretnningsfører, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,3 m² (merket nr. T 211).

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og næringseiendommer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6865345			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	20.08.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	14.08.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	18.08.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lørenveien 63A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 270
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CD1864

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 63A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Stian Møller-Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via sameie
Forsikret i: Via Sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

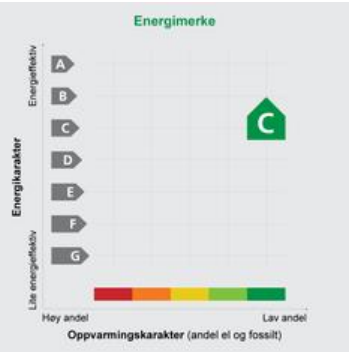
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0223/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lørenveien 63A
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	270
Seksjonsnr.	211
Festenr.	
Bygn. nr.	300601532
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1092125
Dato	29.01.2020



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7637
LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7637

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.
7. Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg
8. Medlemskap i Løren Velforening
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

Forslag til vedtak

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at seksjonseierne Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Se vedlagt årsrapport fra styret. Det er ønskelig at seksjonseierne leser hele dokumentet før det stemmes på sakene/forslagene i årsmøtet. Da vil man ha gode forutsetninger for å beslutte hva det stemmes på.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
2. 7637 Årsregnskap LØRENPORTEN 1 SAMEIE.pdf
3. 7637 Lørenporten 1 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling

Dette er det samme beløpet som var i fjor. Dette er under gjennomsnittet i andre sameier og borettslag når man ser på beløp pr. seksjon. Se ellers styrets beretning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at det er forbudt å installere matavfallskvern og at seksjonseiere og andre beboere ikke skal kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Sak 7

Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette er sameiets ansvar og det er styret som håndterer dette. Dette har en økonomisk side samtidig som arbeid på fellesanlegg kan påvirke andre i samme blokk. Eksempler på fellesanlegg er ventilasjon (inkludert kjøkkenhette), brannvarslingsanlegg (detektorene er seksjonseiers ansvar), vann og avløp (kraner, dusjgarnitur og sluk er seksjonseiers ansvar), elektrisk anlegg og fjernvarme (radiatorer er seksjonseiers ansvar).

Det er styret som har oversikt over håndverkere og leverandører sameiet bruker og har avtale med. Disse kjenner anleggene godt og kan best arbeide med dem. Hvis slike arbeider bestilles uten involvering av styret, må seksjonseier betale selv, inkludert følgefeil og skader pga. arbeidet.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret på bakgrunn av uheldige erfaringer hvor seksjonseiere/beboere har bestilt slikt arbeid uten å gå via styret.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

Sak 8

Medlemskap i Løren Velforening

Forslag fremmet av:
Torhild Roland Vetvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en partipolitisk og religiøs uavhengig forening med formål å fremme medlemmenes felles interesser i området ,samt ønsker å jobbe for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel, samt drifte Lørenparken.

Styrets innstilling

Styret er i mot at sameiet melder seg inn i Løren velforening.

Dette begrunnes med økonomi og at vi ikke vil få nok ut av medlemsskapet. Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostander nede ved å innhenete anbud på varer og tjenester. Vi har i dag mange gunstige avtaler gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Årlig pris for medlemsskap pr boenhet er kr. 655,- (kr 54 pr måned). Hvis sameiet vedtar å melde seg inn i Løren velforening er samtlige seksjonseiere forpliktet til å innbetale kontingenten. Hver enkelt seksjonseier kan ikke velge om man er med eller ikke. Styret har ikke lagt inn denne utgiften i inneværende års budsjett. Dette vil bety at sameiet må øke felleskostnadene tilsvarende.

For informasjon om Løren velforening og rabattavtaler for medlemmer, se: http://www.lorenvel.no/Hjem

Kommentar til forslaget: Det har ikke vært mulig til å endre forslaget. Det skal stå: "Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren velforening."

Forslag til vedtak

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret har siste året bestått av 6 personer; styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varastyremedlemmer. Styreleder er valgt for 2 år og er ikke på valg nå. Av forskjellige grunner ble de andre valgt for kun 1 år. Dvs. at alle unntatt styreleder er på valg. For å få inn en intervall hvor halvparten av styremedlemmene, inkludert leder, er på valg hvert år, ønsker vi på dette årsmøtet å velge 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år, samt 2 varastyremedlemmer for 1 år.

Innstilling

Det er ønskelig med både kontinuitet og fornyelse i sammensetningen og valg av styret. Det innstilles med Reidar Schei (gjenvalg) og Øyvind Stirø (ny) som styremedlemmer for 2 år. Videre innstilles det med Stine Jeanette Ahlqvist (gjenvalg) som styremedlem for 1 år. Som varastyremedlemmer for 1 år innstilles Jo Erling Riise (gjenvalg) og Sigmund Akselsen (ny).

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Stirø

  Bor i 59 A (siden 2022) og har til hensikt å bo her lenge. Ønsker å kunne være med å bidra til felleskapet gjennom styrearbeid. Er sivilingeniør av utdanning og jobber som petrofysiker. Har tidligere jobbet mange år som feltingeniør og har en omfattende teknisk forståelse og øye for praktisk problemløsning. Er strukturert, nøyaktig, liker å jobbe med mennesker og er i stand til å kommunisere klart og tydelig. #StirøiStyret
- Reidar Schei

  Bor i 63B - har vært med i styret i flere år.

Valg av 1 medlem styret Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem styret :

- Stine Jeanette Ahlqvist

  Bor i 59A - har vært med i styret i flere år. Flytter fra sameiet i 2025, men blir boende på Løren.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jo Erling Riise

  Bor i 59A - ble valgt inn som styremedlem i fjor.
- Shpetim Halimi

  Eier en leilighet i Lørenveien 63 A som leies ut, men bor i Kanonhallveien. Jobber som HMS-rådgiver i Boligbygg Oslo KF. har tidligere vært styreleder i Sandnes/Rogaland i en periode på 6 år.
- Sigmund Akselsen

  Bor i 63B, flyttet inn høsten 2019 og stortrives.
  Er praktisk, strukturert, pragmatisk og løsningsorientert.

Sak 10

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgaven til valgkomiteen er å finne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling

Sameiet har et stort behov for en valgkomite for å finne egnede personer til å sitte i styret.

Forslag til vedtak

Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 til årsmøtet - Lørenporten 1 Sameie

Etter årsmøtet i 2024 kom vi raskt i gang med konstituerende møte og ordinære styremøter. Styrets medlemmer beholdt stort sett hovedoppgavene sine og vi har fortsatt arbeidet med å lage arbeidsbeskrivelser for felles og lik håndtering av forskjellige typer saker. Dette mener både jeg og resten av styret har fungert bra. Noen av sakene vi har fått inn og behandlet har vært krevende og har tatt tid, mens andre har vært mindre og enklere. Ellers har styrets representanter sammen løst andre krevende oppgaver på tvers, noe vi har syntes har fungert bra.

Det er gjennomført totalt 12 styremøter inkludert budsjett-/ og regnskapsmøter siden siste årsmøte. Disse er alle referatført i Styrerommet.no. Styret har også gjennomført møter med Lørenporten 2 Sameie når det har vært behov for det i saker av felles interesse. Lørenveien, garasjevask og snømåking er eksempler på dette. Som kjent har vi felles garasjeanlegg med Lørenporten 2 Sameie.

Året 2024 har vært preget av svært mye jobb og uforutsette skader i sameiets fellesarealer og private seksjoner. Det har vært et titalls vannlekkasjer primært basert på ulike skader i og utenfor vennskap i leiligheter samt tette avløpsrør med påfølgende tilbakeslag i noen leiligheter. Styret har stått på i alle tiders av døgnet for å hjelpe hver og enkelt av dere til å få hjelp så raskt som mulig. Dessverre er det slik at mye av skadene skyldes svakheter i leveransen av totalprosjektet. Utbygger og leverandør er kjent med utfordringene vi har stått og står i. Styret har også fulgt opp dette med Selvaag Bolig AS med bl.a. reklamasjoner og klager.

Sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring og stort sett for hver skade som har oppstått har vi måttet betale en egenandel på 10 000 kr. Dessverre er det slik at forsikringspremien øker deretter. Styret har jobbet med å iverksette tiltak for å få redusert kostnadene. Blant annet ved å vise til at alle leilighetsseksjoner nå har fått skiftet defekte pakninger i vannskap, noen felles avløpsrør har blitt spylt for bl.a. fett og vi har innhentet tilbud på spyling av samtlige felles avløpsrør slik at vi kan redusere flere tilbakeslag.

I januar 2024 fikk vi beskjed fra kommunen at de hadde innkrevd for lite vann- og avløpsavgift siden innflytting av byggetrinn 2 i 2019. Sameiet ble etterfakturert for 3 år (2021-2023) og fikk utregnet ny høyere årlig avgift. Dette medførte økning i fellesutgifter og innkreving av ca. kr. 1 000 000 fra seksjonseierne basert på seksjonsbrøken i sameiet. Årsaken var manglende kommunikasjon mellom Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Selvaag Bolig AS hadde meldt inn og fått ferdigattest. Dessverre ble vi skadelidende.

Vi oppfattet fjorårets digitale årsmøte som en god løsning. Det ble gjennomført en håndsopprekning på Vibbo om årsmøtet for 2025 skulle avholdes digitalt eller fysisk. Resultatet ble klart flertall for et digitalt møte, styret støtter dette og mener det digitale skaper effektivitet og involvering i mye større grad enn et fysisk møte. Vi gjennomførte 2 informasjonsmøte med seksjonseiere og andre beboere i 2024.

Sommeren 2024 ble Lørenveien levert iht. plan, med forbehold om noen svakheter og mangler. Styret har gjort en stor innsats med å etablere og gjennomføre egne møter med kommunen, entreprenør, berørte sameier, borettslag og næringer i nærheten for å få avklaringer i enkelte saker vedrørende oppgraderingen av Lørenveien. Vi har også vært i kontakt med Bydelsoverlegen, media og politiet. Vi har støtt på en del utfordringer underveis og kommunen har avvist våre ønsker om økonomisk kompensasjon for det merarbeid og merutgifter vi har som følge av arbeidene. Vi har sett frem til at gaten ble opparbeidet med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder. Vi er totalt sett fornøyde med resultatet.

Siden forrige årsmøte har styret arrangert vårdugnad, høstdugnad og en vinterdugnad. Vi er svært takknemlige og glade over all innsatsen og det gode samhold deltagelsen er et tegn på. Det har blitt lagt ned en god innsats ved våre flotte uteareales gjennom hele året. Vi ønsker å takke til alle dere som har vært med på dugnader, og ikke minst luking av bed og annet for at vi skal kunne ha et fint hageområde til enhver tid.

Utover dette ønsker jeg å presisere hvilke ting styret arbeider med og bruker tid på:

Informasjon: Skriver månedsbrev hver måned med nyttig og generell informasjon, oppdatering av digitale plattformer, som eksempelvis: styrets infoskjermer og styrets informasjonsside på Vibbo, sender ut SMS, meldinger på Vibbo og e-poster til seksjonseiere og andre beboere på Styrerommet.no. Vi henger også opp oppslag ved behov.

Oppfølging av heiser: Ved heisstans har styret vært raske hvor vi har forsøkt først selv å fikse problemet, alternativt å bestille service. Dette har skjedd flere ganger i løpet av året. Ved heisalarm kontakter Schneiders vaktsentral styret.

Søppelhåndtering: Styret har fulgt opp drift av søppelinnkast. Det har vært noe feil på disse som har blitt fulgt opp. Fortsatt er det beboere som setter søppel, inkludert glass, elektrisk utstyr, møbler, papp, etc., utenfor innkastene. Sameiet bruker mye ressurser på å fjerne dette, bl.a. ved at vaktmester gjør det i tillegg til styret. Det har vært tilfeller med defekte låser/trommel til søppelinnkastene som styret har fulgt opp.

Klager og andre henvendelser: Styret har gjort en god jobb med å følge opp dette, både med skriftlige e-poster, møter og oppsøkende virksomhet med bl.a. leietagere, seksjonseiere, OBOS Eiendomsforvaltning, leverandører, andre håndverkere, vaktmester, Selvaag Bolig, Oslo kommune, forsikring, Securitas og politiet.

Brannvern: Styret har bistått i flere tilfeller når beboere ikke har klart å avstille forvarsel til alarmer. Dette har sameiet spart mye penger på ved at Securitas da ikke rykker ut. Garasjen har fortsatt et felles brannvarslingsanlegg. Styret administrerer brannvarslingsanlegget, sammen med Schindler og Lørenporten 2 Sameie, og kobler ut defekte detektorer, får seksjonseier til å sjekke disse og kobler de inn igjen, alternativt bestiller ny.

Ventilasjon: Styret har fulgt opp årlige kontroller, resetting og annen oppfølging av systemet som er av typen balansert ventilasjon. Pga. av dette er vi alle avhengig av at det ikke gjøres uautoriserte endring på ventilasjonen, spesielt kjøkkenhetten. Vi har hatt mange timers arbeid og kommunikasjon med leverandør.

Adgangskontrollsystem: Styret har gjort et godt stykke arbeid med administrasjon, koding og produksjon av brikker og bestilling nøkler til seksjonseiere og beboere. Styret har jevnt over vært raske med å lage nye brikker eller kodet om defekte brikker når noen har ønsket dette.

Reklamasjoner: Styret har fulgt opp mange reklamasjoner i fellesområdene. Det har vært belastningsskade i garasjetak under søppelinnkast, lekkasjer, branntetting, dører, låser, dørpumper, gelender, takplater, utelys, lysstoffrør og spotter. Styret har hatt jevnlige møter med Selvaag Bolig AS. Vi ser at det har blitt bedre over tid, men jobber fortsatt med mange saker.

Garasjen: Vedlikehold blir fulgt opp med både vask og rydding av garasje. Styret administrerer tilgang til garasjeporten via egen applikasjon hvor seksjonseierne legger inn biler og brukere selv. Garasjeporten ble påkjørt i oktober 2024, delvis ødelagt og midlertidig reparert. Den ble skiftet med ny port ved årsskiftet.

Ladeløsning: Styret setter prisen på lading av el-/hybridbil og administrerer tilgang til ladeboksene. Styret bistår beboere sammen med Current/Meshcraft og elektriker Ø. Wiig ved feil og når sikringer går. Vi har nå fått på plass vedlikeholdsavtale med oppdatering av boksene.

Fjernvarme: Styret har fulgt opp Techem som måler forbruket og Lyse som fakturerer. Spesielt gjelder dette leiligheter som har registrert o-forbruk på hhv. varmvann og/eller energi (radiatofrer/gulvvarme).

Fellesområder: Styret har, i samarbeid med vaktmester og leverandører, fulgt opp drift og vedlikehold inkludert nødstrøm til nødlys og døråpnere samt halvårsvask av fellesområder. Det er gjennomført inspeksjoner og runder for utføring av eventuelle utbedringer, inkludert å fjerne søppel/hensatte gjenstander, samt å varsle beboere som hensetter gjenstander i fellesområdene.

Innbrudd: Styret jobber hele tiden med å forebygge innbrudd. Det har dessverre vært noen innbruddsforsøk og innbrudd i boder i kjellerområdene også i 2024. Styret følger opp dette med utbedring av skader og forsikring, samt kontakt med berørte seksjoner.

Annet: Styret har hatt jevnlige møter og kontakt med andre samarbeidspartnere, spesielt sameiets vaktmester fra Norsk eiendomsforvaltning. Vi opplever fortsatt at våre leverandører har levert høy kvalitet til konkurransedyktige priser. Dette vil vi fremdeles jobbe med i tiden fremover.

Løren, 02.03.2025

Ajla Selimic-Maksumic
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt forsikringspremie grunnet mange skadesaker. Avvik kostnader brannsikring skyldes feil at det dessverre ble budsjettert med kr 20 000 i stedet for kr 200 000 i 2024. Avvik heiser skyldes flere heisstanser enn budsjettert, og heiskontroll i 2024 (kommer 2. hvert år).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 499 443.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med ordinære kostnader til drift og vedlikehold.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 922 153	8 691 973	10 940 000	10 700 000
Ladeinntekter EL-bil		268 348	366 357	350 000	350 000
Andre inntekter	3	126 421	53 197	62 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 316 921**	**9 111 526**	**11 352 000**	**11 112 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 543	-45 543	-45 543	-46 000
Styrehonorar	5	-323 000	-323 000	-323 000	-323 000
Revisjonshonorar	6	-20 887	-24 864	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-365 618	-347 700	-367 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-47 128	-72 049	-70 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 470 584	-1 390 262	-1 354 999	-1 816 950
Forsikringer		-563 804	-505 494	-325 000	-667 006
Kommunale avgifter	9	-4 913 216	-1 884 784	-4 911 000	-3 499 000
Energi/fyring	10	-1 512 789	-1 385 478	-1 510 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 422 338	-1 616 161	-1 482 150	-1 541 000
Andre driftskostnader	11	-1 346 856	-1 251 979	-1 239 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 031 762**	**-8 847 314**	**-11 649 692**	**-11 112 956**
DRIFTSRESULTAT		**-714 841**	**264 212**	**-297 692**	**-956**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 675	23 507	0	0
Finanskostnader	13	-841	-449	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 834**	**23 058**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-701 006**	**287 269**	**-297 692**	**-956**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	287 269		
Fra opptjent egenkapital		-701 006	0		

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 661	6 246
Forskuddsbetalte kostnader		629 198	655 814
Andre kortsiktige fordringer	14	23 273	35 536
Driftskonto OBOS-banken		430 088	1 686 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	80
Sparekonto OBOS-banken		1 006 201	332 456
SUM OMLØPSMIDLER		**2 122 421**	**2 717 061**
SUM EIENDELER		**2 122 421**	**2 717 061**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 499 443	2 200 449
SUM EGENKAPITAL		**1 499 443**	**2 200 449**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 238	113 983
Leverandørgjeld		454 741	402 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		**622 978**	**516 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 122 421**	**2 717 061**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Ajla Selimic-Maksumic Jo Erling Riise Reidar Skarstein Schei Stine Jeanette Ahlqvist

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 169 637
Kabel-tv	1 020 948
Kapitalinnkalling bolig	988 637
Garasje	358 694
Bredbånd	349 452
Bodleie	21 841
Takparsell	12 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 922 153**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annonse på skjermer	31 500
Opprydding kundereskontro	253
Nettinnbetalinger	7 497
Nøkler	4 385
Refusjon gamle skadesaker	82 786
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 421**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 543**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 323 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 826, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 887.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 390
OPAK	-26 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 111
Drift/vedlikehold VVS	-22 463
Drift/vedlikehold elektro	-159 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-353 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 778
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 470 584**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 808 759
Renovasjonsavgift	-1 104 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 913 216**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-816 100
Fjernvarme	-587 762
Andre fyringskostnader	-108 926
SUM ENERGI / FYRING	**-1 512 789**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 781
Annet driftsmateriale	-11 277
Vaktmestertjenester	-149 052
Vakthold	-360 871
Renhold ved firmaer	-589 342
Snørydding	-79 508
Gressklipping	-13 425
Andre fremmede tjenester	-121 473
Kontor- og datarekvisita	-829
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 826
Andre kontorkostnader	-1 706
Gave, fradragsberettiget	-955
Bank- og kortgebyr	-6 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 346 856**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 545
SUM FINANSINNTEKTER	**14 675**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-841
SUM FINANSKOSTNADER	**-841**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	4 273
Strøm el-bil desember 2024	19 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 273**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVD-CFABK-AKOOW-OWDOJ-H7PDX-D2LY6

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0223/25 . Vår ref.: 7637-1-211 Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenporten 1 Sameie
Organisasjonsnr:	921594321
Seksjonseier:	Møller-Karlsen, Stian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	211
Adresse:	Lørenveien 63 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	211
Gnr.	124
Bnr.	270

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6865345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plasser utgjør egen næringsseksjon - seksjon 287 (gnr.124 bnr.270) Ideelle eierandeler 1/159. Vedtekter for Lørenporten Garasjesameie følger bak sameiets vedtekter. Dersom selger har p-plass forutsettes det at den følger ved salg. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg. Dersom andelen i garasjeeiendommen ikke skal følge boligen v/salg, må partene selv besørge tinglysing av andelen til sameiers boligseksjon i Lørenporten 1 eller 2 sameie. Garasjene er tinglyst som realsameie og kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av boligseksjoner i Lørenporten 1 eller Lørenporten 2. " Ved eierskifte av p-plass påløper det administrasjonsgebyr iht våre prislister Ekstra boder er seksjonert som næringsseksjoner (28 stk) . Private takterrasser er seksjonert som næringsseksjoner (8 stk) . Varmt vann i springen, i radiatorene og til gulvvarme på badene leveres av Hafslund Oslo Celsio og faktureres månedlig av Eviny (tidligere BKK). Gå inn på Eviny her: https://www.eviny.no. - eller ringe kundes

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 296,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	102,00	
Felleskostnader	1 896,00	
TV	298,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	37,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	4 308,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ajla Selimic-Maksumic, e-post: lorenporten1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for
Lørenporten 1 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
endret av årsmøtet 14.4.21
Endret på årsmøtet 7.5.2024
Endret på årsmøte 31. mars 2025

§ 1
Eiendommen – formål

Lørenporten 1 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr.270 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 286 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"), 1 næringsseksjon parkering seksjon 287, 28 næringsseksjoner, seksjon 288-315 (boder), 8 næringsseksjoner (hageparseller), seksjon 316-323.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
Næringsseksjon 287 har en teller i sameierbrøk på 159 (tilsvarende antall p-plasser), næringsseksjon 288-315 har teller i sameierbrøk lik 1. Næringsseksjon 316-323 har teller i sameierbrøk lik 2.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Næringsseksjon 288-315 (boder) og næringsseksjon 316-323 (hageparseller) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet Lørenporten 1

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak
Det tas forbehold om at Utbygger på vegne av sameiet kan inngå avtale med Otovo AS («Selskapet») eller andre om levering av ferdigprodusert elektrisitet levert fra Otovo AS. Elektrisiteten produseres av Solcelleanlegg montert på sameiets tak. Selskapet skal prosjektere, bygge og installere solcelleanlegg på sameiets tak , samt koble dette til sameiets strømnett. Sameiet plikter å stille areal til rådighet for Selskapets solcelleanlegg med tilhørende installasjonsmateriell, ledninger og annet materiell som benyttes i leveringen av solenergi. Areal skal disponeres vederlagsfritt av Selskapet.

Sameiet forplikter seg til å kjøpe strømmen som produseres i dette anlegget til de betingelser som er angitt i Strømkjøpsavtale. Avtaleperiode er 25 år og sameiet kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Nærmere beskrivelse av leveringsforpliktelser, priser, drifts- og vedlikeholdsansvar, reklamasjon og oppsigelse mv. følger av Strømkjøpsavtale og standardvilkår til denne, som er lagt ved som Vedlegg 2 til sameiets vedtekter.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, oppsetting av levegger, platting etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag, jfr § 22.

Næringsseksjoner 288-315 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 288-323.

Næringsseksjon 316-323 (hageparseller) skal betale kr 100 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 316-323.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Tidspunkt for årsmøtet
(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(4) 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.

Innkalling til årsmøte

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(8) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

Saker årsmøtet skal behandle
(9) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(11) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

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

Møteledelse og protokoll
(15) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(16) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringseksjonene har ikke stemmerett.

(18) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

§ 15
Avstemming flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

§ 16
Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 18
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§21
Dekning av andre direkte kostnader

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere

§ 22
Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

§ 23
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Lørenporten ” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 440oliger med 1 eller flere næringssekjsoner. Lørenporten tirnn 1 er planlagt utbygd med 148 boliger, 1 eller flere næringsseksjoner og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA/ Selvaag Boilg Lørenporten AS, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Det vil bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivaretakelse av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Lørenporten” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lørenporten.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 1 Sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 4.6.19

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt mellom kl 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerabeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

§12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer men alminnelig flertall av de avgitte stemmer

Vedtekter for
Lørenporten 1 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
endret av årsmøtet 14.4.21
Endret på årsmøtet 7.5.2024
Endret på årsmøte 31. mars 2025

§ 1
Eiendommen – formål

Lørenporten 1 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr.270 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 286 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"), 1 næringsseksjon parkering seksjon 287, 28 næringsseksjoner, seksjon 288-315 (boder), 8 næringsseksjoner (hageparseller), seksjon 316-323.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
Næringsseksjon 287 har en teller i sameierbrøk på 159 (tilsvarende antall p-plasser), næringsseksjon 288-315 har teller i sameierbrøk lik 1. Næringsseksjon 316-323 har teller i sameierbrøk lik 2.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Næringsseksjon 288-315 (boder) og næringsseksjon 316-323 (hageparseller) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet Lørenporten 1

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak
Det tas forbehold om at Utbygger på vegne av sameiet kan inngå avtale med Otovo AS («Selskapet») eller andre om levering av ferdigprodusert elektrisitet levert fra Otovo AS. Elektrisiteten produseres av Solcelleanlegg montert på sameiets tak. Selskapet skal prosjektere, bygge og installere solcelleanlegg på sameiets tak , samt koble dette til sameiets strømnett. Sameiet plikter å stille areal til rådighet for Selskapets solcelleanlegg med tilhørende installasjonsmateriell, ledninger og annet materiell som benyttes i leveringen av solenergi. Areal skal disponeres vederlagsfritt av Selskapet.

Sameiet forplikter seg til å kjøpe strømmen som produseres i dette anlegget til de betingelser som er angitt i Strømkjøpsavtale. Avtaleperiode er 25 år og sameiet kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Nærmere beskrivelse av leveringsforpliktelser, priser, drifts- og vedlikeholdsansvar, reklamasjon og oppsigelse mv. følger av Strømkjøpsavtale og standardvilkår til denne, som er lagt ved som Vedlegg 2 til sameiets vedtekter.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, oppsetting av levegger, platting etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag, jfr § 22.

Næringsseksjoner 288-315 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 288-323.

Næringsseksjon 316-323 (hageparseller) skal betale kr 100 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 316-323.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Tidspunkt for årsmøtet
(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(4) 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.

Innkalling til årsmøte

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(8) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

Saker årsmøtet skal behandle
(9) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(11) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

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

Møteledelse og protokoll
(15) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(16) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringseksjonene har ikke stemmerett.

(18) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

§ 15
Avstemming flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

§ 16
Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 18
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§21
Dekning av andre direkte kostnader

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere

§ 22
Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

§ 23
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Lørenporten ” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 440oliger med 1 eller flere næringssekjsoner. Lørenporten tirnn 1 er planlagt utbygd med 148 boliger, 1 eller flere næringsseksjoner og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA/ Selvaag Boilg Lørenporten AS, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Det vil bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivaretakelse av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Lørenporten” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lørenporten.

ooOoo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0223/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenveien 63A 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 270, snr 211 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no