NORDVIK

# Lørenvangen 18

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Lørenvangen 18

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 34 | Vedlegg |
| 52 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Andre vedlegg |
| 173 | Kontaktinfo |
| 176 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 179 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 180 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 24.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 3-roms toppleilighet med 10 m² vestvendt balkong - Garasjeplass m/lader - Heis - Sentralt på Løren

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 450 000,-** |
| Omkostninger | **162 340,-** |
| Totalpris | **6 612 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 424,-** |
| BRA-i | **60 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2012** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

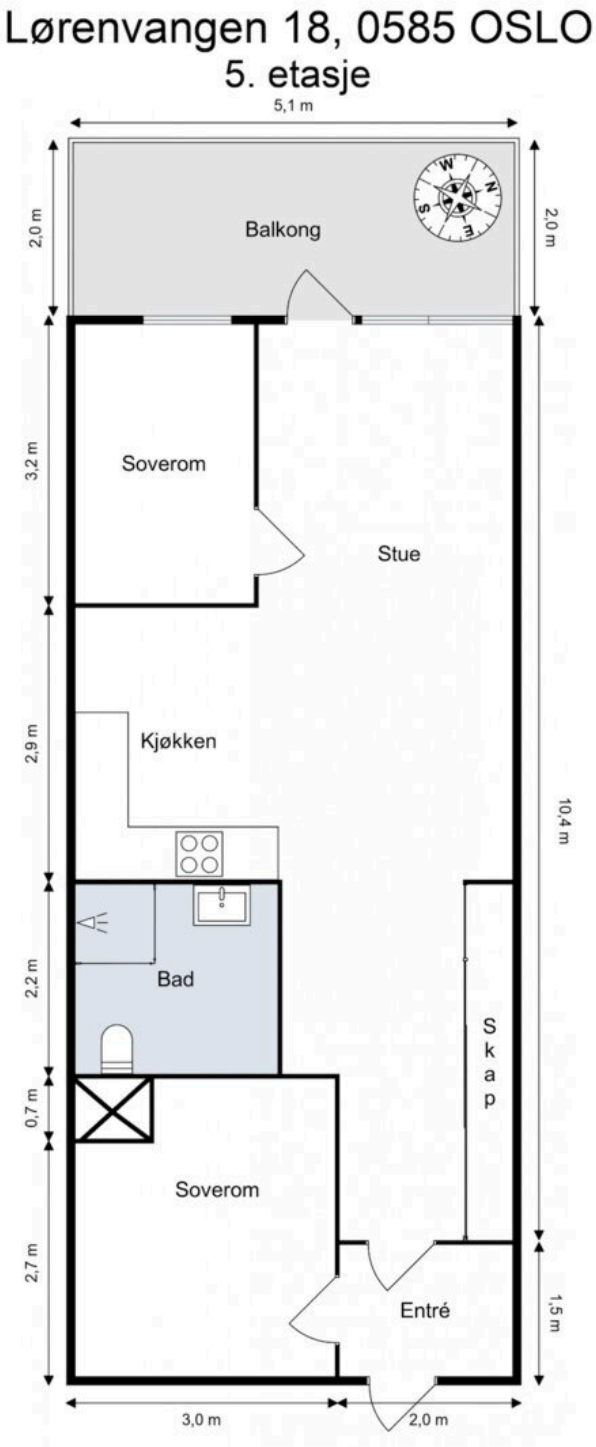
Velkommen til en praktisk 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Løren. Boligen har en god planløsning med to soverom, adskilt kjøkken og en lys stue med direkte utgang til en romslig balkong. Den vestvendte balkongen har både morgen- og ettermiddagssol. Her får du et hyggelig uterom som kan brukes som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Boligen ligger i et etablert område på Løren, med kort gangavstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud. Samtidig er det kort vei til parker og grønne områder.

Nyttig info:
Stor balkong på ca. 10 m²
Vestvendt og solrikt
Øverste etasje
Fast garasjeplass med lader
Akonto fyring og varmtvann inkludert
Heis i bygget
Praktisk planløsning

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 74 kvm




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme













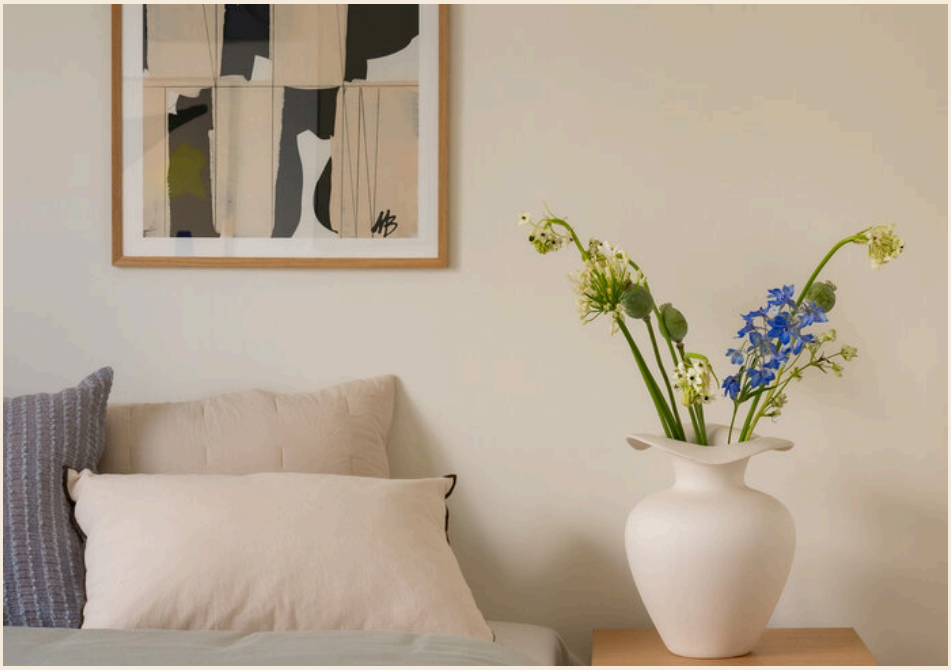
































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
21-0239/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Lørenvangen 18, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 217, snr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 217, snr 187 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

**Selger**
John Liem Fjellstad

**Kjøpesum og omkostninger**
6 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
161 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 612 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 625 340,- (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**
2012

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3,2 m².

**Standard**
Entré
Ved ankomst får du en praktisk entré med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. I gangen er det montert en stor garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater og utgang til balkongen. Rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, og fungerer naturlig som boligens samlingspunkt. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett. De store vindusflatene gir godt dagslys og en hyggelig utsikt, samtidig som direkte utgang til balkongen gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 10 m². Balkongen har morgen- og ettermiddagssol og har god plass til utemøbler og beplantning. Størrelsen gjør det mulig å innrede med både sittegruppe og mindre spiseplass. Balkongen fungerer som et naturlig ekstra uterom i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er belysning over benkeplaten og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk er montert over kokeplassen.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er et godt og anvendelig rom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Rommet har garderobeløsning og en planløsning som gir god utnyttelse av arealet.

Soverom II
Det andre soverommet gir flere bruksmuligheter og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng og nødvendig møblering og er et praktisk tillegg til hovedsoverommet.

Bad
Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Det er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Himlingen har elementer med belysning, og badet har mekanisk avtrekk.

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

**Parkering**
Med boligen følger plass 82 med monter EL-lader. Det tilkommer kr. 495,- pr. mnd i felleskostnader for plassen i tillegg til et administrasjonsgebyr til forretningsfører for tildeling av plass på kr. 780,-.

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- i 2025 ble fasaden vasket. Det har også blitt byttet nøkkelsystem, og installert markiser.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Boligelektrikeren, bytter termostat i badet, 2024-08-05.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja. Akershus Elektro. Sameiet ordnet med arbeid i mars/april 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Rørleggeren Oslo AS, bytter vannlås i kjøkkenet, 18-07-2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det ble utført hurtigmåling i 1. etg. og kjeller i januar 2018. Styret til sameiet har dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Noe sprekker i bad ved taket og det minste soverommet langs taket.

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.
- Det har vært påvist skjeggkre i sameiet i noen av de etasjene under. Feller ble lagt ut i alle leiligheter. Ingen påvist i egen leilighet.

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?
- Dokumentert i byggesøknad og salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen.

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?
- Det bygges nye boliger i Vekslerveien.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Det holder på å bygge nye boliger i nærheten av boligen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Det er påvist råte i noen av fasaden. Uvisst hvordan det vil påvirke fellesutgifter og fellesgjeld. Sameiet har opparbeidet en liten formue i påvente av arbeid på fasaden.

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2011.

Ytterdører: Brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert i 2011.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på 10 $m^2$. Kompositttfliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TG2
5. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Det registreres noe misfarging i flisfuger i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden settes med hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. etasje - bad - Overflater gulv
Det registreres noe misfarging i flisfuger i dusjsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

5. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

5. etasje - og stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

TGIU
5. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med vannbåren varme som er en del av fellesutgiftene. Eier opplyser at det ble betalt kr. 4 857,- ekstra p.r boenhet for varme i 2025.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 6154 kWh | Strømkostnad forrige år: 10 078 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd Altibox Flex, fjernvarme (oppvarming og varmtvann a-konto), kommunale avgifter, bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold av sameiet.

Herav:
Altibox Flex:  454 kr
Felleskostnader: 2 130 kr
Fjernvarme à konto: 840 kr

I tillegg tilkommer felleskostnader knyttet til garasjen, for tiden 495 kr.

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

**Andre utgifter**
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 4857 kr

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 943 082,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 772 328,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV- og bredbåndsgrunnpakke.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Lørenvangen Eierseksjonssameie, orgnr. 998708885

**Om sameiet**
- Lørenvangen Eierseksjonssameie består av 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Bori er forretningsfører for sameiet.
- Sameiet har egen nettside med nyttig informasjon: http://www.lorenvangen.com/Hjem.
- Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981.
- Sameiet har fått utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen som kan fås ved henvendelse til megler.
- Det er felles sykkelparkering og sykkelvask i kjeller.

Utdrag fra årsberetning/styrets arbeid 2025:

* Heisene har hatt enkelte driftsutfordringer de senere årene, særlig i Vekslerveien 5 og 7. Oppfølging skjer gjennom løpende service og vedlikehold.
* Ventilasjonsanlegget kontrolleres jevnlig, og nødvendige slitasjedeler er skiftet ut.
* Sameiet har avtale om årlig kontroll av brannvernutstyr. Årets kontroll avdekket behov for utskifting av enkelte brannvarslere og fornyelse av enkelte private slukkemidler.
* Kontroll av sprinkleranlegget avdekket mindre avvik knyttet til lagring foran enkelte sprinklerhoder i boder. Dette følges opp av sameiet og berørte seksjonseiere.
* Vaktmestertjenester ivaretas av Bygårdsservice AS. Styret har løpende dialog med vaktmester om drift og vedlikehold av eiendommen.

Utført vedlikehold:

* Dørterskel i Lørenveien 46 ble reparert i 2025 etter påvist vanninntrengning og fuktskade i leilighet under.
* Det er utført løpende vedlikehold av blant annet porttelefoner, belysning, uteområder, låsesylindre, svalganger og inngangsdører.
* Sameiets felles vann- og varmeanlegg har vært i drift gjennom hele 2025. Det er blant annet skiftet luftutskillere og gjennomført arbeid på varmeanlegget.
* Det er installert vannmålere på hovedvanninntaket for bedre kontroll med vannforbruket.
* En lekkasje i kjellerbodene medførte sanering og reparasjoner. Kostnadene ble dekket av forsikringsselskapet.
* Det er investert i nye plantekasser og gjennomført utskifting av slitasjedeler på ventilasjonsanlegget.

Budsjett 2026:

* Felleskostnadene økte med 5 % fra 1. januar 2026 som følge av generell prisstigning i samfunnet.
* Budsjettet for 2026 er i hovedsak på nivå med driftskostnadene i 2025.
* Sameiet vil prioritere oppfølging av avvik fra brannrapporter samt tilstandsrapport for takstmann/bygningssakkyndig.

Styret opplyser på mail i juni 2026:

"Det er ingen større arbeider planlagt i år. Vi gjennomførte rørspyling tidligere i vår, og det kan være aktuelt med ventilasjonsrens i løpet av neste år.
Det er heller ingen ekstraordinære økninger i fellesutgiftene planlagt. Fellesutgiftene ble justert med 5 % fra januar for å følge den generelle prisutviklingen.
Det er heller ikke planlagt noe nytt låneopptak."

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har pr. i dag ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 18 345,- pr. 01.07.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiets disponible midler (sum omløpsmidler - kortsiktig gjeld) utgjorde pr. 31.12.2025 5 270 993 kr.

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad: rydde dugnad et par ganger i året, valgfritt

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

**Sameiets forsikring**
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3371090-1.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 7 393 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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

# Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

På Hasle finner du ytterligere servicetilbud med blant annet Vinmonopol, butikker og spisesteder.
Kafeer og serveringssteder i nærområdet:
* W.B. Samson
* Kaffebrenneriet
* Baker Hansen
* Baker Nordby
* Fryd
* Phin. Restaurant
* Sanjay's (indisk)
* Hasle Linie Gastropub

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

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

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

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med flere parker, lekeområder og møteplasser. På Vinslottet ligger Lille Lab, som er et populært samlingssted for småbarnsfamilier med barn fra 0–6 år. Det er kort vei til flere grønne lunger som Lørenparken, Frydenbergparken med vannspeil og flotte uteområder, Sinsenparken og Torshovdalen. For større naturopplevelser ligger Lillomarka innen rekkevidde med flotte turstier om sommeren og skiløyper om vinteren

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

Flybussen stopper også på Løren, og området har flere bysykkelstasjoner for deg som ønsker en enkel og miljøvennlig transportform.
Omtrentlig reisetid med T-bane fra Løren:
* Ca. 4 minutter til Storo
* Ca. 14 minutter til Majorstuen
* Ca. 16 minutter til Nationaltheatret / Aker Brygge

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

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.11.2013.

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

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/124/217/57:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
FJERNVARME.

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

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

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

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

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

22.06.2012 - Dokumentnr: 501993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/17344

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

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

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

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

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 525,- 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 25. august 2026

**Ansvarlig megler**
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

**Megler 2**
Mari Wang, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 48218767

**Meglerforetaket**
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lørenvangen 18 , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 217, snr. 57

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1719 **Referansenummer:** JS1526

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2012. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2012.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på 10 m². Komposittfliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein og kledd med bordkledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m.

- Det registreres sår og riper enkelte steder i gulvoverflaten i boligen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

- Himling med elementer e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

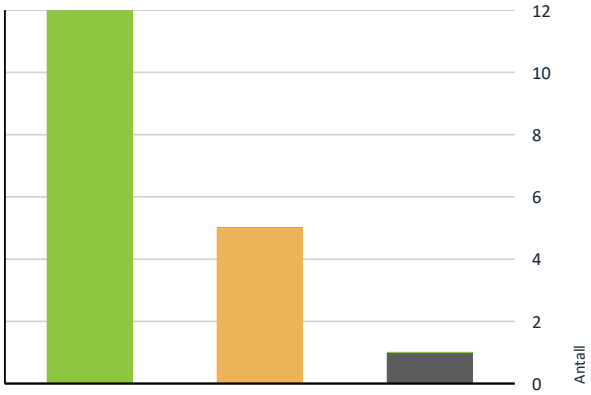
**Selveierleilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Hentet fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2011.

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

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert i 2011.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på 10 m². Kompositttfliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 111 cm.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein og kledd med bordkledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m.

- Det registreres sår og riper enkelte steder i gulvoverflaten i boligen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen glatte innvendige dører.

- Det er registrert et lite sår på nedre del av karmen på døren til hovedsoverommet. Innvendige dører fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om skadedyr, og det ble ikke registrert skadedyr på befaringsdagen.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med elementer e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

### Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er opplyst at det har vært registrert forekomst av skjeggkre i sameiet. Det ble i den forbindelse utplassert feller i samtlige leiligheter. Eier opplyser at det ikke er registrert eller fanget skjeggkre i den aktuelle leiligheten.

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det registreres noe misfarging i flisfuger i dusjsonen.
Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden settes med hensyn til alder og nevnt avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det registreres noe misfarging i flisfuger i dusjsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk og ukjent membranløsning. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Vurdering av avvik:**
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

## 5. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

## 5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i fordelerskap i himling på badet. Vannledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å

kartlegge den faktiske tilstanden på vannledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

### Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Sentralt varmtvannsberedning

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Arbeider

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Tilstandsrapport



### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

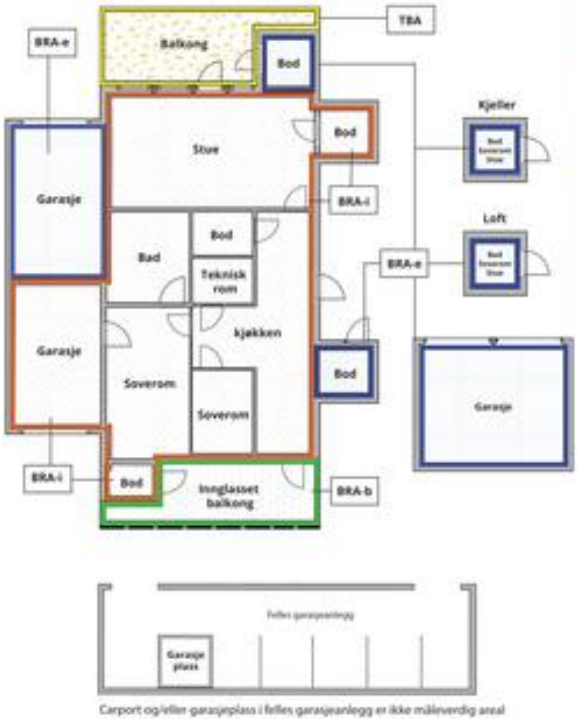
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. etasje | 60 | | | 60 | 10 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **60** | **3** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. etasje | Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3,2 m², merket med 057.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2026 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Anders Røren | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 124 | 217 | | 57 | 7393.4 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lørenvangen 18, 0585 OSLO

**Hjemmelshaver**
John Liem Fjellstad

**Boligselskap**
4212 Lørenvangen
Eierseksjonssameie

**Eierandel**
60 / 17344

**Forretningsfører**
BORI BBL
Organisasjonsnummer: 989 987 011

**Organisasjonsnr**
99870888

**Felles formue**
Kr. 18 345

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring ASA | 3371090.1.1 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 20.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

# 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. 2026

Oppdragsnummer
21-0239/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lørenvangen 18, 0585 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
John Liem Fjellstad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. februar 2012

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3371090-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** i 2025 ble fasaden vasket. Det har også blitt byttet nøkkelsystemet, og installert markiser

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** boligelektrikeren, bytter termostat i badet, 2024-08-05

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Akershus Elektro. Sameiet ordnet med arbeid i mars/april 2021

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørleggeren Oslo AS, bytter vannlås i kjøkkenet, 18-07-2023

---

**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?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Det ble utført hurtigmåling i 1. etg. og kjeller i januar 2018. Styret til sameiet har dokumentasjon.

---

## 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?**

Ja

**Beskriv:** noe sprekker i bad ved taket og det minste soverommet langs taket.

**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.**

Ja

**Beskriv:** det har vært påvist skjeggkre i sameiet i noen av de etasjene under. Feller ble lagt ut i alle leiligheter. Ingen påvist i egen leilighet

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** dokumentert i byggesøknad og salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** det bygges nye boliger i Vekslerveien

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** det holder på å bygge nye boliger i nærheten av boligen

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** det er påvist råte i noen av fasaden. Uvisst hvordan det vil påvirke fellesutgifter og fellesgjeld. Sameiet har opparbeidet en liten formue i påvente av arbeid på fasaden.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

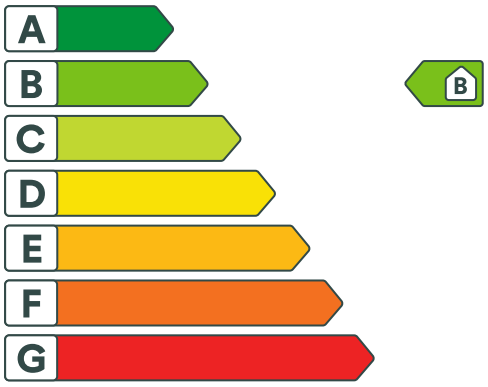
**Oppdragsnummer: 21-0239/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lørenvangen 18, 0585 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**30.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-325496** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81878900** |
| Gårdsnummer<br>**124** | Bruksnummer<br>**217** |
| Seksjonsnummer<br>**57** | Bruksenhetsnummer<br>**H0503** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2012** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**60,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**60,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**83,88 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**83,88 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**8 679 kWh** |

# VEDTEKTER FOR
# LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

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

## § 1
## Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

## § 2
## Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

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

## § 3
## Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 4
## Vedlikehold

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

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

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

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

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

## § 5
## Registrering av seksjonseiere

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

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

## § 6
## Styret

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

## § 7
## Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

**§ 8**
**Årsmøtet**

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

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

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

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

**§ 9**
**Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

**§ 10**
**Møteledelse og avstemning**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 11**
**Om årsmøtet**

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

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

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

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

**§ 12**
**Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§13**
**Forretningsfører**

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

**§ 14**
**Mislighold**

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

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

**§ 15**
**Fravikelse**

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

**§ 16**
**Bygningsmessige arbeider**

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

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

**§ 17**
**Endringer av vedtektene**

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

**§ 18**
**Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

**§ 19**
**Boligseksjonenes vedlikeholdsfond**

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

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

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

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

**§ 20**
**Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.**

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

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

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

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

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

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

**§ 21**
**Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

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

# 4213 Lørenvangen Parkeringssameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 15.04.2026

Sted: Økern Portal, Lørenfaret 1, Oslo

17 av 144 mulige stemmegivere var representert.

15 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

---

## Sak 1: Konstituering

**Konstituering** - **Enstemmig vedtatt**

Torger Aulstad Gjelseth velges som møteleder, Inger-Lise Haagensen som referent. Nina Jokumsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, og de stemmeberettigede godkjennes.

---

## Sak 2: Styrets årsberetning

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

---

## Sak 3: Årsregnskap

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**

Regnskapet godkjennes og årets overskudd kr. 89 226 overføres til egenkapital

---

## Sak 4: Godtgjørelser

Lagt frem av styret

**Styrehonorar** - **Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 47 000 eks. arbeidsgiveravgift

## Sak 6: Valg av tillitsvalgte

| **Styremedlem (2 år)** | |
|---|---|
| Steffen Tronstad | **Enstemmig valgt** |
| **Varamedlem (2 år)** | |
| Nedzad Vegara | **Enstemmig valgt** |

## Sak 5: Forslag

Lagt frem av styret

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**

Formalisering av ordensregler i Lørenvangen Parkeringssameie

# Lørenvangen Eierseksjonssameie

Protokoll ordinært årsmøte 15.04.2026
Sted: Økern Portal, Lørenfaret 1, Oslo
18 av 187 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

**Konstituering** Enstemmig vedtatt

Steffen Tronstad velges som møteleder. Nina Jokumsen signerer protokoll med møteleder. Inger-Lise Haagensen velges som referent. Innkallingen, sakslisten og de stemmeberettigede godkjennes.

## Sak 2: Styrets årsberetning

Lagt frem av styret

**Årsberetning 2025** Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Årsregnskap 2025

**Styrets forslag** Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og årets underskudd kr. 79 100 overføres mot konto for egenkapital

## Sak 4: Styrehonorar

**Styrehonorar** Enstemmig vedtatt

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

## Sak 5: Forslag-Utredning og tilrettelegging for innglassing av balkonger

Forslag sendt inn av Marius Hafstad

**Innsenders forslag**
Årsmøte ber styret om å godkjenne en utredning og søknad til Oslo kommune om muligheter for fasadeendring ved den enkeltes seksjon sine behov.
Alminnelig flertall ikke oppnådd forslaget faller.

**Det ble deretter fremmet følgende benkeforslag fra Aarne Røvik:**
Styret får fullmakt til å innhente en utredning fra arkitekt og plan og bygg om mulighet for innglassing av balkonger innenfor en kostnadsramme på kr. 60.000.

**For** - 3 stemmer
**Mot** - 13 stemmer
**Totalt-** 16 stemmer – forslaget ikke vedtatt

## Sak 6: Valg av tillitsvalgte

**Styremedlemmer for 2 år** (3 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Nedzad Vegara | enstemmig valgt |
| Monica Dorati | enstemmig valgt |
| Lillian Bagstad | enstemmig valgt |

**Varamedlem 2 år**

| | |
|---|---|
| Helen Riise Øvrelid | enstemmig valgt |

Etter årsmøtet består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Steffen Tronstad | 2025 - 2027 |
| Styremedlem: | Lillian Bagstad | 2026 – 2028 |
| Styremedlem: | Monica Dorati | 2026 – 2028 |
| Styremedlem: | Nedzad Vegara | 2026 – 2028 |
| Varamedlem: | Morten Wean | 2025 - 2027 |
| Varamedlem: | Helen Riise Øverlid | 2026 - 2028 |

# Ordinært årsmøte 15.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Jokumsen, Nina | 2026-04-22 | Tronstad, Steffen | 2026-04-23 |

Identifikasjon

bankID Jokumsen, Nina

Identifikasjon

bankID Tronstad, Steffen

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

# VEDTEKTER FOR
# LØRENVANGEN PARKERINGSSAMEIE

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

## § 1
## Navn, forretningskontor og formål

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

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

## § 2
## Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett

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

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

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

## § 3
## Felleskostnader

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

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

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

**§ 4**
**Innvendig vedlikehold**

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

**§ 5**
**Registrering av nye sameiere**

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

**§ 6**
**Styret**

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

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

**§ 7**
**Styrets kompetanse**

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

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

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

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

**§ 8**
**Sameiermøtet**

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

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

**§ 9**

**Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

**§ 10**
**Møteledelse og avstemning**

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

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

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

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

**§ 11**
**Om sameiermøtet**

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

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

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

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

**§ 12**
**Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 13**
**Mislighold**

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

**§ 14**
**Endringer av vedtektene**

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

**§ 15**
**Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

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

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

**§ 16**
**Forholdet til lov om sameige**

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

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

**Årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie avholdes onsdag 15 april kl.18.00,**
**i Økern Portal, Lørenfaret 1. Inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden.**

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

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Styret foreslår overføring av årets underskudd kr 79 100 mot konto for egenkapital.

4. **STYREHONORAR**
   Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **FORSLAG**
   Utredning og tilrettelegging for innglassing av balkonger.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Valg av tre styremedlemmer for 2 år.
   Valg av inntil 1 varamedlem for 2 år.

Det er vedlagt nye avtaler for adkomstrett til garasjen, bruksrett til teknisk rom, rapport fra kontroll av slukkemidler og tilstandsrapport.

**Oslo, 30. mars 2025**
**Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie**

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

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

**STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025**

**TILLITSVALGTE**

Siden ordinært årsmøte den 23. april 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

| **Styret:** | | **Valgt:** |
|---|---|---|
| Leder : | Steffen Tronstad | 2025 - 2027 |
| Styremedlem : | Lillian Bagstad | 2024 - 2026 |
| Styremedlem : | Monica Dorati | 2024 - 2026 |
| Styremedlem : | Nedzad Vegara | 2024 - 2026 |
| Varamedlem : | Morten Wean | 2025 – 2027 |
| Varamedlem: | Sigurd Njøs Kurdøl | 2024 – 2026 |

*I løpet av 2025 har Sigurd Kurdøl flyttet.*

**GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

**Eiendommen**:

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

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

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

**Langsiktig gjeld**

Sameiet har ikke lån.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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

**Brannsikring**

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

**TV/bredbånd**

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

**Forsikring**

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

Egenandelen pr skade utgjør kr 12 000.

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

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

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

**Energimerking av bolig**

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

## STYRETS ARBEID I PERIODEN

**Kommunikasjon:**

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

**Drift og vedlikehold**

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

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

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

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

Fra kontroll av sprinkelanlegg er det to avvik, og vi har bedt leverandøren om å utdype hvordan disse skal lukkes. Det er flere boder som har så pass mye inventar at sprinkelhoder er tildekket. Forskriften sier at det skal være 50 cm friluft rundt sprinkelhodet. Bodeierne dette gjelder, vil få en lapp på boddøra med informasjon.

Fra kontroll av slukkemidler, er det avvik i forbindelse med at slukkemidler utløper på dato i 2026 og må fornyes. Dette vil styret administrere på vegne av alle eiere, og viderefaktureres eierne i henhold til vedtektene. Slukkemidler i fellesarealer er derimot inkludert i felleskostnadene.

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene og avvik er lukket.

Forsikring: Styret har fulgt opp to skadesaker i perioden.

Fjernvarme: Leverandøren oppnår ikke kontakt med to av målerne, og vi har fått beskjed om at disse skiftes ut. De respektive eierne får beskjed om dette.

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

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

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

**Vedrørende vedlikehold:**

I januar 2025 ble vi ferdige med å reparere dørterskel i Lørenveien 46. Det er oppdaget motfall på svalgang og at vann har funnet veien ned under dørterskel, og videre gitt fuktutslag i leilighet under.

Det er utført løpende vedlikehold av f.eks. porttelefoner, lamper, uteområder, låssylindere, svalganger og inngangsdører.

I år som i fjor har det medgått en del tid til vedlikehold av felles vann- og varmeanlegg i Løren Torg. I 2024 ble det skiftet ut varmemålere og disse har vært i drift i hele 2025. Blant annet ble det skiftet ut luftutskiller for ca. kr. 60 000 ink. mva. Dette bidrar til bedre vann- og varmekvalitet i radiatoranlegget.

Ved årskiftet til 2026 er det montert vannmålere for kaldt vann på hovedvanninntaket og målerne er innmeldt til kommunen. Dette vil forhåpentligvis gi presis avregning av forbruket for kaldt vann, slik at vi ikke betaler vannavgiften etter stipulert forbruk med påslag. Styret er oppmerksom på at vannavgiften for målt forbruk er høyere enn stipulert forbruk, men legger til grunn at kostnaden vil være en besparelse samlet sett.

Det har vært en kraftig lekkasjeskade i kjellerbodene som resulterte i sanering og øvrige reparasjoner. Kostandene ble erstattet av forsikringsselskapet.

Det ble gjennomført et større innkjøp av nye plantekasser, jf. info fra årsmøtet i fjor.

Det ble skiftet ut diverse slitasjedeler på ventilasjonsanlegget gjennom året.

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

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

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

Til slutt nevner vi at vi har utarbeidet budsjett for 2026.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, bortsett fra at det pr. februar er overført kr. 1 mill fra sparekonto til brukskonto. Beløpet har medgått til spyling av avløpsrør, noe Sameiet praktiserer ca. hvert femte år.

Inntektene i 2025 var totalt kr 6 512 817. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2025 var totalt kr 6 807 946. Dette er ca. det samme som budsjettet. Resultatet av driften året 2025 viser derfor et underskudd på kr 295 129, som er ca. kr. 30 000 bedre enn budsjettert.

Siden Sameiet har redusert saldo på sparekonto, er renteinntektene redusert til kr. 217 000, mot kr. 252 000 i 2024.

Årets underskudd kr. 79 100 er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

**BUDSJETT 2026**

Siden sameiets driftsresultat stort sett går i balanse mot inntektene, eller et mindre underskudd, arbeider styret aktivt med å vurdere vedlikeholdsbehovet.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2026 av hensyn til generell prisstigning i samfunnet.

Det budsjetteres med ganske nøyaktig like driftskostnader som i 2025. Vi nevner spesielt at Sameiet har til hensikt å følge opp avvik fra brannrapporter, og behandle tilstandsrapport fra takstmann/ bygningssakkyndig.

Budsjettet gir et forventet driftsunderskudd på kr. 328 000, og tillagt finansinntekt på ca kr. 200 000, ender vi med et budsjettert underskudd på ca. kr. 76 000.

**Energi**

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

Sameiet har inngått avtale om Norgespris for alle våre målere. Det samme gjelder fjernvarme via Løren Torg.

Oslo, 25. mars 2026

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

*Lillian Bagstad, styremedlem* *Monica Dorati, styremedlem*

*Nedzad Vegara, styremedlem* *Steffen Tronstad, styreleder*

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Lørenvangen Eierseksjonssameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 6 509 944 | 6 197 984 | 6 510 300 | 6 833 185 |
| Annen driftsinntekt | | 2 873 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 512 817** | **6 197 984** | **6 510 300** | **6 833 185** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 228 200 | 228 200 | 228 200 | 229 000 |
| Konsulenttjenester | 3 | 630 571 | 561 752 | 586 200 | 641 000 |
| Rep og vedlikehold | 4 | 1 359 006 | 4 468 478 | 1 310 000 | 1 290 000 |
| Forsikringer | | 424 034 | 399 144 | 420 000 | 445 599 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 1 884 332 | 1 727 378 | 2 097 200 | 1 934 400 |
| Energi og fyring | 5 | 213 359 | 266 645 | 225 000 | 225 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 962 968 | 879 901 | 954 600 | 1 005 100 |
| Driftskostnader | 6 | 796 156 | 770 085 | 629 000 | 790 700 |
| Kostnader til fellessameier | | 172 224 | 172 224 | 172 200 | 156 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 137 096 | 150 864 | 216 400 | 130 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **6 807 946** | **9 624 671** | **6 838 800** | **6 846 799** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **-295 129** | **-3 426 687** | **-328 500** | **-13 614** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 217 069 | 274 382 | 252 000 | 218 000 |
| Finanskostnad | | 1 040 | 3 212 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **216 029** | **271 169** | **252 000** | **218 000** |
| **Årsresultat** | | **-79 100** | **-3 155 518** | **-76 500** | **204 386** |
| Overført til annen egenkapital | 9 | -79 100 | -3 155 518 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-79 100** | **-3 155 518** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Lørenvangen Eierseksjonssameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 615 104 | 561 277 |
| Forskuddsbetalt strøm, varme etc | 8 | 139 413 | 294 092 |
| Kundefordringer | 10 | 37 395 | 52 905 |
| Andre fordringer | 10 | 79 871 | 0 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 4 952 000 | 5 676 575 |
| **Sum omløpsmidler** | | **5 823 783** | **6 584 849** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 823 783** | **6 584 849** |

# Balanse 31.12.2025

**Lørenvangen Eierseksjonssameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 5 270 993 | 5 350 093 |
| **Sum egenkapital** | | **5 270 993** | **5 350 093** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 395 277 | 1 066 427 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 157 512 | 168 330 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 552 790 | 1 234 757 |
| **Sum gjeld** | | **552 790** | **1 234 757** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 823 783** | **6 584 849** |

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad
Styrets leder

Nedzad Vegara
Styremedlem

Lillian Bagstad
Styremedlem

Monica Dorati
Styremedlem

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Sameiet består av 187 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.0301 Gnr. 124 Bnr 217 til beste for seksjonseierne.

**Note 1 Felleskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 5 193 276 | 4 946 400 | 5 193 700 | 5 453 385 |
| Felleskostnader næring | 128 676 | 122 544 | 128 600 | 135 030 |
| Kabel TV/bredbånd | 954 592 | 906 752 | 954 600 | 999 700 |
| Parkeringsplasser | 233 400 | 222 288 | 233 400 | 245 070 |
| **Sum felleskostnader** | **6 509 944** | **6 197 984** | **6 510 300** | **6 833 185** |

Andre driftsinntekter: Inntektsført kr. 2 873 reskontro kunde tidligere år.

**Note 2 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styret | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 28 200 | 28 200 | 28 200 | 29 000 |
| **Sum lønnskostnader** | **228 200** | **228 200** | **228 200** | **229 000** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 15 625 | 14 750 | 15 500 | 11 000 |
| Forretningsførerhonorar | 280 697 | 267 841 | 280 700 | 292 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 5 755 | 8 228 | 30 000 | 8 000 |
| Juridisk bistand | 30 704 | 0 | 0 | 0 |
| Vakthold | 297 790 | 270 934 | 260 000 | 330 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **630 571** | **561 752** | **586 200** | **641 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 180 746 | 2 780 415 | 250 000 | 250 000 |
| Vedlikehold VVS | 129 711 | 413 880 | 200 000 | 200 000 |
| Vedlikehold elektro | 123 810 | 108 921 | 65 000 | 65 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 349 087 | 133 258 | 155 000 | 50 000 |
| Vedlikehold heis | 202 750 | 513 968 | 400 000 | 400 000 |
| Vedlikehold garasjer | 0 | 194 709 | 0 | 0 |
| Vedlikehold ventilasjon | 254 706 | 117 829 | 100 000 | 175 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 118 195 | 175 498 | 110 000 | 120 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **1 359 006** | **4 468 478** | **1 310 000** | **1 290 000** |

**Note 5 Energi og fyring**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 177 036 | 163 874 | 150 000 | 150 000 |
| Fjernvarme | 36 323 | 102 771 | 75 000 | 75 000 |
| **Sum energi og fyring** | **213 359** | **266 645** | **225 000** | **225 000** |

**Note 6 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 270 804 | 259 140 | 254 000 | 284 000 |
| Renholdstjenester | 525 352 | 510 945 | 375 000 | 506 700 |
| **Sum driftskostnader** | **796 156** | **770 085** | **629 000** | **790 700** |

**Note 7 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader Løren 424-3 | 23 039 | 0 | 102 400 | 24 000 |
| Skadedyrbekjempelse | 43 211 | 102 791 | 38 000 | 46 000 |
| Søppeltømming/container | 6 043 | 12 314 | 15 000 | 15 000 |
| Verktøy og redskaper | 8 351 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Annet driftsmateriale | 1 750 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Lisenser/software | 17 469 | 17 169 | 25 000 | 12 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| Årsmøte | 5 500 | 8 998 | 8 000 | 8 000 |
| Øredifferanser | 0 | -7 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 31 734 | 9 600 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **137 096** | **150 864** | **216 400** | **130 000** |

**Note 9**

| Fordeling bolig /næring /garasje | | Bolig | Næring | Garasje | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter: | | | | | |
| Felleskostnader | | 5 193 276 | 128 676 | 233 400 | 5 555 352 |
| Tv/bredbånd | bolig | 954 592 | | | 954 592 |
| Andre inntekter | bolig | 2 873 | | | 2 873 |
| Sum driftsinntekter | | 6 150 741 | 128 676 | 233 400 | 6 512 817 |
| Kostnader: | | | | | |
| Lønnskostnader | bolig/nær. | 215 303 | 12 897 | | 228 200 |
| Strøm/nettleie | bolig | 177 036 | | | 177 036 |
| Fjernvarme | bolig | 36 323 | | | 36 323 |
| FK adkomstrett garasje L.424-5 | bolig/nær | 21 737 | 1 302 | | 23 039 |
| Felleskostnad Velforeningen | bolig | 172 224 | | | 172 224 |
| Skadedyrkontroll | bolig/nær. | 40 769 | 2 442 | | 43 211 |
| Container/søppelhåndtering | bolig | 6 043 | | | 6 043 |
| Vaktmestertjeneste | bolig | 270 804 | | | 270 804 |
| Renhold/Matteleie | bolig | 522 871 | | | 522 871 |
| Renhold/Matteleie | næring | | 2 481 | | 2 481 |
| Redskap/Annet driftsmateriale | bolig | 10 101 | | | 10 101 |
| Vedlikehold bygninger | bolig | 167 114 | | | 167 114 |
| Vedlikehold bygninger | næring | | 13 632 | | 13 632 |
| Vedlikehold vvs | bolig | 41 691 | | | 41 691 |
| Vedlikehold vvs | brøk | 64 980 | 3 893 | 19 148 | 88 021 |
| Vedlikehold EL | bolig | 45 203 | | | 45 203 |
| Vedlikehold EL | brøk | 32 929 | 1 973 | 9 703 | 44 605 |
| Vedlikehold EL | garasje | | | 24 666 | 24 666 |
| Vedlikehold EL | næring | | 9 336 | | 9 336 |
| Vedlikehold uteanlegg | bolig | 255 524 | | | 255 525 |
| Vedlikehold uteanlegg | brøk | 69 071 | 4 138 | 20 354 | 93 563 |
| Vedlikehold heis | bolig | 202 750 | | | 202 750 |
| Vedlikehold ventilasjon | bolig | 197 005 | | | 197 005 |
| Vedlikehold ventilasjon | næring | | 46 440 | | 46 440 |
| Vedlikehold ventilasjon | brøk | 8 313 | 498 | 2 450 | 11 261 |
| Vedlikehold brannsikring | bolig | 106 934 | | | 106 934 |
| Vedlikehold brannsikring | brøk | 8 313 | 498 | 2 450 | 11 261 |
| Andre honorar/revisjon | brøk | 38 450 | 2 303 | 11 330 | 52 084 |
| Forretningsførsel | brøk | 207 221 | 12 413 | 61 063 | 280 697 |
| Vakthold | bolig/gar. | 230 012 | | 67 778 | 297 790 |
| TV/bredbånd | bolig | 962 968 | | | 962 968 |
| Bygningsforsikring | bolig/nær. | 324 141 | 19 417 | | 343 558 |
| Forsikring LVP | garasje | | | 80 476 | 80 476 |
| Renovasjon | bolig | 612 822 | | | 612 822 |
| Vann og avløp | bolig/nær. | 1 199 647 | 71 863 | | 1 271 510 |
| Andre adm. kostnader | brøk | 40 384 | 2 419 | 11 900 | 54 703 |
| Renteinntekter/kostn. | brøk | -159 482 | -9 553 | -46 995 | -216 030 |
| Sum kostnader/finansposter | | 6 129 202 | 198 392 | 264 323 | 6 591 917 |
| Resultat | | 21 539 | -69 716 | -30 923 | -79 100 |

**Note 8 Forskuddsbetalt strøm o.l.**

| **Fjernvarmeavregning** | |
|---|---|
| Akto. Fjernvarme | 2 088 011 |
| Leie av målere | 137 243 |
| Administrasjon | 127 055 |
| Akto. fakt. seksj.eiere | -2 212 896 |
| **Sum fjernvarmeavregning** | **139 413** |

**Note 9 Opptjent egenkapital**

| | **Regnskap 2025** | **Regnskap 2024** |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 5 350 093 | 8 505 610 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -79 100 | -3 155 518 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 5 270 993 | 5 350 093 |
| Annen egenkapital 31.12 | 5 270 993 | 5 350 093 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **5 270 993** | **5 350 093** |

| | **01.01.2025** | **Bevegelse** | **31.12.2025** |
|---|---|---|---|
| Bolig | 5 176 098 | 21 539 | 5 197 637 |
| Næring | 312 617 | -69 716 | 242 901 |
| Garasje | -138 622 | -30 923 | -169 545 |
| **Sum Egenkapital** | **5 350 093** | **-79 100** | **5 270 993** |

## Note 10 Fordringer

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Kundefordringer** | **37 395** | **52 905** |
| Andre kortsiktige fordringer | 79 871 | 0 |
| **Andre fordringer** | **79 871** | **0** |
| **Sum fordringer** | **117 266** | **52 905** |

| **Andre kortsiktige fordringer** | |
|---|---|
| LVP Andel 424-3 2025 | 79 357 |
| Sms styreportalen kredit. 2026 | 514 |
| **Andre kortsiktige fordringer** | **79 871** |

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Forskudd fra kunder | 0 | 10 809 |
| Andre påløpte kostnader | 15 801 | 0 |
| Forskuddsbetalt fellesk. | 16 767 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 124 944 | 157 521 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **157 512** | **168 330** |

| **Annen kortsiktig gjeld** | |
|---|---|
| LVP Fjernv. 2023 strøm 2024 | 67 747 |
| Andel fjernvarme 2024 | 33 128 |
| Avsatt Strøm LVP 2025 | 24 069 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **124 944** |

**Arbeidskapital**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **5 350 093** | **8 505 610** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | -79 100 | -3 155 518 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | -79 100 | -3 155 518 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **5 270 993** | **5 350 093** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 5 823 783 | 6 584 849 |
| - Kortsiktig gjeld | 552 790 | 1 234 757 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **5 270 993** | **5 350 093** |

# 2025 Arsregnskap.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Tronstad, Steffen** | **2026-03-30** | **Bagstad, Lillian** | **2026-03-31** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Tronstad, Steffen | | bankID Bagstad, Lillian | |
| Navn | Dato | Navn | Dato |
| **Dorati, Monica** | **2026-03-30** | **Vegara, Nedzad** | **2026-03-30** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Dorati, Monica | | bankID Vegara, Nedzad | |

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

Til årsmøtet i Lørenvangen Eiersekjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen Eiersekjonssameie som viser et underskudd på NOK 79 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 01.04.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 1. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av
SIGNICAT
01.04.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*01.04.2026 10:46:34*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# 5. Forslag om utredning og tilrettelegging for innglassing av balkonger

## Bakgrunn

Flere seksjonseiere kan ha interesse av å innglasse balkonger for å øke brukstid, komfort og funksjonalitet. I dag er det ikke lagt til rette for en slik løsning i sameiet, og eventuelle individuelle tiltak vil kunne føre til ulik utforming og redusert helhet i fasaden.

En felles tilnærming, koordinert av styret, kan sikre en mer helhetlig og kontrollert utvikling dersom dette åpnes for.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å godkjenne en utredning og søknad til Oslo kommune om muligheter for fasadeendring ved den enkeltes seksjon sine behov. Dette inkluderer:

1. Utrede muligheten for innglassing av balkonger i sameiet
2. Vurdere estetiske, tekniske og juridiske forhold, herunder behov for søknad om offentlige godkjenninger
3. Vurdere muligheten for å fremforhandle en felles avtale med leverandør for å sikre enhetlig utforming og gode økonomiske betingelser
4. Legge frem en konkret sak med anbefaling til beslutning på et senere årsmøte

## Begrunnelse

Innglassing av balkonger vil kunne gi flere gevinster både for den enkelte seksjonseier og for sameiet som helhet, noe som er beskrevet flere steder som beskriver fordelene med innglassing.

For det første vil innglassing bidra til økt brukstid og funksjonalitet. Balkongen kan benyttes gjennom en større del av året, noe som i praksis gir et utvidet bruksareal og økt nytteverdi av boligen.

Videre vil tiltaket kunne forbedre bokomforten gjennom redusert trekk, mindre støy og bedre skjerming mot vær og partikler. Dette er særlig relevant i et urbant bomiljø.

Det er også grunn til å anta at innglassing kan gi økt verdi på boligene. Estimater fra Privatmegleren (vedlagt) indikerer en potensiell verdiøkning i størrelsesorden 100 000–250 000 kroner, avhengig av forhold ved den enkelte bolig.

Fra et sameieperspektiv vil en koordinert tilnærming kunne sikre enhetlig estetikk, god teknisk kvalitet og potensielle kostnadsbesparelser gjennom felles anskaffelse. Samtidig reduseres risikoen for uønskede individuelle løsninger.

Det legges til grunn at innglassing gjennomføres som et individuelt tiltak finansiert av den enkelte seksjonseier, og at nødvendige avklaringer knyttet til byggesøknad og tekniske forhold håndteres som del av styrets utredning. Det er innhentet indikative prisanslag i størrelsesorden 60 000–100 000 kroner per balkong, inkludert montering. Forhandlingene utført av styret vil kunne gi «stordriftsfordeler».

Samlet sett vurderes dette som et tiltak med begrenset risiko for sameiet, men med potensielt betydelige gevinster for både beboere og eiendommens samlede attraktivitet.

## Vedlegg

- Tilbud fra Lumon
- Estimat fra Høybråten Glasservice
- Vurdering av verdiøkning

Marius Hafstad
Lørenveien 48G

**Verdiøkning med balkonginnglassing**

Hvor mye boligprisen stiger kommer an på en del faktorer som størrelse på balkong, intern beliggenhet og størrelsen på boligen.

Men er det en romslig leilighet med gode lysforhold, så blir dette ett ekstra rom som strekker brukstiden bra i begge ender av sommeren.

Jeg vil anta at det vil ha en økning fra 100-tusen og opp til 250-tusen, avhengig av forholdene beskrevet ovenfor.

PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

Med vennlig hilsen
Stig Reklev
Daglig leder / Partner
+47 950 64 140

Besøksadresse: Jan Baalsruds plass 1, 1410 Kolbotn
Postadresse: Strandliveien 4, 1410 Kolbotn
http://www.privatmegleren.no/kolbotn

LUMON More room for life

# Kundeavtale

Marius Hafstad

**LUMON NORGE AS**

**Selger**
Nowicki David
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
David.Nowicki@lumon.com
Tlf. 962 33 160

**KUNDEAVTALE/50905864**

**Kunde**
Marius Hafstad

**INSTALLASJONSADRESSE**
Briskebyveien 48, 0259 Oslo

**PRODUKTINNHOLD**
LGR

**PRIS** **98 700,00** Kr INKL. MVA, ( prisen er et estimat på grunnlag av mål fra kunde)

Prisen inkluderer 25% mva., frakt, produkt og montering.

**BETALINGS-VILKÅR**
50% ved bestilling
50% etter leveranse og montasje

Faktura kommer på E-post om ikke annet er avtalt. 10 dagers betalingsbetingelser.

**LEVERINGSTID** 6-7 ukers levering fra bestilling

Bestillingsbekreftelse sendes på epost etter avtalt bestilling. Lumon tar kontakt ca. 7-10 dager i forveien for å avtale dato for montering.

**INSTALLASJON** Ved montasje skal balkongen være helt ryddet for at våre montører skal kunne utføre monteringen. Kunden er ansvarlig for at det finnes en sikker vei gjennom leiligheten til balkongen.

**ANNET** Inkl. montering

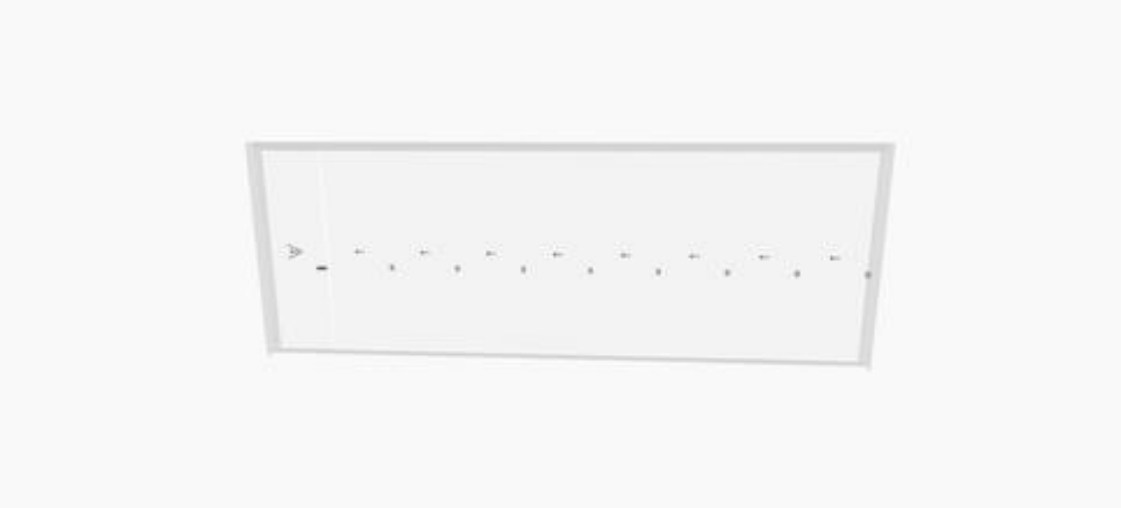
**VEDLEGG**
Vedlegg 1 – Åpningsretninger
Vedlegg 2 – Ordreinnhold / Ordre nr.
Vedlegg 3 – Spesielle betingelser under bestilling av innglassing
Vedlegg 4 – Garantivilkår
Vedlegg 5 – Øvrig vilkår

Med vennlig hilsen
LUMON NORGE AS
David Nowicki
Tlf. 962 33 160
David.Nowicki@lumon.com

**VEDLEGG 1 - ÅPNINGSRETNINGER / 50905864**

Bildene nedenfor viser en beskrivelse av balkongen din.
På hvert glass ser du en pil som peker i den retningen balkongglasset åpnes. På glasset helt i enden ser du også et ulikhetstegn (<) på begge sider av pilen, som betyr at dette er åpningsglasset. Glasset åpnes dermed ved at det foldes inn på balkongen, og de gjenværende glassene på den siden skyves mot åpningen og kan deretter også foldes inn på balkongen din.

Dersom du har bestilt solskjerming på glassene dine vil du se antall og plassering for dem på bildene nedenfor.



Lumon Norge As
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tlf. 22 32 33 88

Nowicki David

David.Nowicki@lumon.com

**VEDLEGG 2 - ORDREINNHOLD / 50905864**

**Lumon Glazing Retractable:**

- Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
- Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
- 8mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
- Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
- Solgardiner: Nei

Øvre profil farge RAL9016 ☐

Nedre profil farge RAL9016 ☐

**Installasjon**

- Produktet festes til omkringliggende strukturer iht. Lumons anbefalinger.
- Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
- Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.

**Kvalitetskontroll og verifisering**

- ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
- ISO 14001 Environmental Management Systems
- OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
- CE- sertifisert produkt

**Tilgjengelighet reservedeler**

Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger og plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

**Rengjøring og vedlikehold av Lumon balkonginglassing**

Glassene rengjøres enkelt med vann og vaskemiddel. For smøring av aluminiumsprofilene er det mulig å bruke vanlig silikonspray og silikonolje. Vi anbefaler å rengjøre profilene og delene først og smøre systemet en eller to ganger i året, slik at glassene glir jevnt. Ikke bruk andre smøremidler eller fett, for eksempel vaselin eller olje. Disse tiltrekker seg ofte skitt som kan skade hjulene på systemet.

**VEDLEGG 3 – SPESIELLE BETINGELSER UNDER BESTILLING AV INNGLASSING**

- Nøyaktig leveringsinnhold for produktet er angitt i dette dokumentet.
- Innglassingens mål og plassering er basert på befaringen og skreddersydd etter kundens spesifikke balkong/terrasse. Kunden har ansvar for at grunnstruktur og sokkel er klart før montering.
- Innglassingen er uisolert og ikke helt tett fordi luft skal kunne sirkulere.
- Det må påregnes at det kan komme noe vann inn på balkong eller terrasse.

- På enkelte balkonger er det store skjevheter i konstruksjonen, som igjen vil kunne føre til synlig retting av profiler da vi må installere våre profiler i vater.
- Våre produkter og tilleggsprodukter vil ikke alltid være installert på linje med rekkverk, håndløper og grunnstruktur dersom disse opprinnelig er bygget skjevt eller ujevnt.
- Glipper mellom f.eks. rekkverk og vegg eller andre steder i balkongens/terrassens opprinnelige konstruksjon vil ikke tettes med mindre dette er avtalt med selger under befaring.
- Dersom våre montører må fjerne markiser, screens eller lignendene, eller må rengjøre/rydde balkong før installasjon, når det har vært enighet om at dette er kundens ansvar, vil Lumon Norge fakturere kunden timespris for dette arbeidet.

  Kunde godkjenner ovennevnte spesielle betingelser om innglassing og montering ved signering av denne avtale.

**VEDLEGG 4 – GARANTIVILKÅR**

**Garantiens innhold:**
Lumon Norge AS eller forhandleren har ansvar for at montering av innglassing er utført iht avtale og at god norsk byggeskikk er fulgt. For de monterte innglassingene gjelder garantien for reparasjoner av eventuelle reklamasjoner på feil eller mangler på materialer og produkter med fabrikasjonsfeil. Garantien gjelder for nødvendige reparasjoner inklusive materialer.

**Garantiens forutsetninger:**
Garantien forutsetter at kjøper og selger har godkjent leveransen. Dersom kjøper ikke er tilstede under montering, og ikke har reklamert innen syv (7) dager etter dagen for montasje, anses monteringen som godkjent og garantitiden er påbegynt.

**Garanti**
Det gis følgende garantier:

- Fem (5) års garanti på materialer (innglassing og takkonstruksjoner).
- To (2) års garanti på montering.
- To (2) års garanti på solgardiner.
- Reservedeler leveres i ti (10) år etter at innglassingen er bestilt.

Fullstendige garantivilkår kan leses på www.lumon.no og kan også sendes på etterspørsel.

**Garantiens restriksjoner - garantien gjelder ikke**:
- Rengjøring av innglassing etter at den er installert og tatt i bruk.
- Tilgrising av innglassingen fra omkringliggende faktorer.
- Feilaktig bruk som forårsaker skade.
- Justeringer, reparasjoner og bytte av reservedeler som beror på normal slitasje, kundens eller beboers uaktsomme bruk eller at bruksanvisningen ikke har blitt fulgt.
- Skader som har oppstått ved at bygningen har satt seg, større bealstning av hva som kan anses å være normalt på innglassingen, plutselig uventede hendelser eller naturkatastrofe.
- Forandringer, reparasjoner eller demontering gjort uten godkjenning av produsent eller forhandler.

Lumon Norge As
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tlf. 22 32 33 88

Nowicki David

David.Nowicki@lumon.com

- Solgardiner og annet ekstra tilbehør som ikke er produsert av Lumon. Heller ikke for andre separate kompletterende konstruksjoner.
- Ulike mønstre som eventuelt kan synes i overflaten på det herdede glasset.
- Ingen dekaler eller folie må limes på herdet sikkerhetsglass. Dersom dekaler eller folie limes på glasset i etterkant, tar Lumon Norge AS intet ansvar for skader eller kostnader forårsaket ved at balkongglass knuser eller faller ned.
- Produkter som er levert, men ikke produsert av Lumon Norge AS

Herdet glass er produsert i samsvar med EN12150-1 EN 572-8

**Informasjon om vår balkonginnglassing:**

- Krever byggetillatelse.
- Ved montering skal balkongen være tom.
- Lumon tetter ikke deler av balkong som ikke er en del av selve innglassingen. Slikt arbeid må avtales på forhånd og inngå i kontrakten.
- I tilfeller hvor gummitetting treffer andre konstruksjoner som ikke er rette, vil det kunne komme inn vann, snø, støv eller andre partikler.
- I og med at transport av glass skjer gjennom boligen, vær vennlig å ta bort tepper, matter o.l. og sørg for å beskytte sensitive gulv.
- Balkongen regnes fortsatt som et uterom og ikke som en del av innearealet.
- Balkongen har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom.
- Balkonginnglassingen er ikke 100% vanntett
- Etter montering grovrydder montøren, finrydding og vask av glass er ikke inkludert.

**Fordeler med vår innglassing:**

- Har CE-merke (sikkerhetstestet produkt).
- Reduserer trekk fra balkongdør og glass.
- Enkel å rengjøre på utsiden fordi glassene foldes inn på balkongen.
- Reduserer vind, regn, snø, blomsterstøv ol. På balkongen.
- Er støyreduserende.
- Balkongens brukstid forlenges.
- Utemøbler kan oppbevares på balkongen hele året.

**VEDLEGG 5 – ØVRIGE VILKÅR**

**Vedlikehold og beskyttelse av objektet**

Det er leverandørens ansvar at montørene fjerner emballasje, forpakninger etc. Kunden ser til at mindre partikler fjernes og har ansvar for rengjøringen (montør har kun ansvar for grovrengjøring). Dersom monteringsarbeidet krever at montørene går gjennom kundens leilighet har de krav på å gå gjennom med skoene på. Ved behov må kunden beskytte/ dekke til gulvet i leiligheten.

**Kundens ansvar før levering**

Dersom montering av innglassing krever grunnarbeid, gulv/sokkel eller annet byggearbeid, er det kundens ansvar at dette utføres ihht avtale, og at arbeidet er ferdig senest til avtalt monteringsdato. Kunde sørger for

Lumon Norge As
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tlf. 22 32 33 88

Nowicki David

David.Nowicki@lumon.com

at monteringsområdet er lett tilgjengelig, og at balkongen er tømt/ryddet. Kunde sørger også for at det er strøm tilgjengelig for montering. Kunde har ansvar for at alle tillatelser er tilstede før den aktuelle monteringsdagen.

**Forsinkelse fra leverandøren**
Hvis leveransen er forsinket av årsaker som skyldes leverandøren har kunden rett til en standarderstatning. I den første forsinkelsesmåneden er erstatningen 0,5% av kjøpsprisen som tilsvarer det forsinkede arbeidet, og deretter 1% av den del av kjøpsprisen som motsvarer for hver påbegynte forsinkelsesuke. Standarderstatningens maksimumsbeløp er 10% av den del av kjøpsprisen som tilsvarer den forsinkede leveringen. Forsinkelsestiden
starter dersom monteringsarbeidet, med unntak av eventuelle småting, ikke er utført innen kundeløftedatoens siste arbeidsdag. Om leveransen er forsinket av årsaker som er forårsaket av leverandør, og leverandør presenterer ny monteringstid som ikke passer for kunde, anses forsinkelsen avsluttet når ny monteringstiden starter.

**Kundens rett til å holde igjen betaling**
Betalingsvilkår er nevnt på side 1 i dette dokumentet. Inntil syv (7) dager etter at installasjonen er fullført har kunden rett til å holde igjen opp til 10% av kjøpesum dersom det oppleves utfordringer med store mengder lekkasjer eller er behov for ytterligere justering.

**Kundens forsinkelse**
Dersom leveransen eller monteringen ikke kan utføres og forsinkes av årsaker forårsaket av kunde eller avviker fra normal betalingstid, har Lumon Norge AS rett til å fakturere kjøpsprisen med fratrekk av montasjekostnaden. Dette forutsetter imidlertid at produktet er produsert. Dersom kundens forsinkelse forårsaker leverandøren ekstra kostnader (f.eks. omorganisering av monteringsdato/tid, ekstra transportkostnader el.l) er kunden ansvarlig for å erstatte disse ekstrakostnadene.

**Tvister**
Om tvister ihht. denne avtale ikke kan løses gjennom forhandlinger mellom partene avgjøres handelen i tingretten tilknyttet adresse.

Allmenne avtalevilkår for arbeid i byggebransjen gjelder. Om ikke annet avtales i denne avtalen legges kjøpsloven til grunn.

Lumon Norge As
Hvamsvingen 7
2013 Skjetten
Tlf. 22 32 33 88

Nowicki David

David.Nowicki@lumon.com

**Avtale om adkomst og fordeling av kostnader til garasjeanlegg mm.**

mellom

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

og

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

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

## § 1 Formål

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

## § 2 Bakgrunn

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

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

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

## § 3 Partene

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

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

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

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

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

## § 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

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

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

Fordelingsnøkkel inntatt som Vedlegg 2 til denne Avtalen.

## § 5 Ansvar for felles kostnader

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

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

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

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

- Forretningsfører og innleide konsulenter
- Styrehonorar, arbeidsgiveravgift
- Revisor
- Forsikring og egenandel
- Strøm, energi, fyring utover en andel til drift av porter og snøsmelting, jfr. § 6 første kulepunkt
- Utskiftning av lamper, lysrør, tekniske installasjoner
- Bærende konstruksjoner
- Vaktmester (utover spesifikt renhold) jfr. ovenfor
- Gartnertjenester
- Brannvern og branntiltak, brannteknisk utstyr
- Renovasjon, vann- og avløpsgebyrer
- Vifter, filter, ventilasjon
- Nyinvesteringer som innebærer en fornyelse / standardheving som *ikke* er nødvendig for ESEK LV sin bruk av garasjeanlegget

Opplistingene ovenfor er ikke uttømmende.

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

**§ 6 Særlige forhold – unntak fra fordelingsnøkkel**

For følgende forhold er det avtalt avvikende fordelingsnøkler:

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

- Service av vifter for garasjen
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av kostnadene knyttet til service og vedlikehold av vifter som benyttes i garasjen.

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

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

## § 7 Økonomi og betaling

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

## § 8 Tvister og verneting

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

## § 9 Avtalens varighet

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

Dersom ESEK LV etablerer annen nødvendig adkomst til sine parkeringsarealer under bakken, som ikke er over 424-3, kan denne Avtalen sies opp med 12 måneders skriftlig varsel.

Ved opphør av denne Avtalen skal Partene sørge for at adkomstretten samt øvrige tinglyste heftelser tilknyttet adkomstretten (herunder tilhørende kostnadsansvar) slettes så snart som mulig.

## § 10 Endringer i Avtalen

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

## § 11 Tinglysing

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

## § 12 Vedlegg

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

## § 13 Signaturer

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

Oslo, den 24 april 2025

For Lørenvangen Eierseksjonssameie
Gnr. 124, bnr. 217

(Elektronisk signert)

_____

*Steffen Tronstad*
Styrets leder

(Elektronisk signert)

_____

*Nedzad Vegara*
Styremedlem

For Sameiet Løren 424-3
Gnr. 424, bnr. 3

(Elektronisk signert)

_____

*Bjørn Bratt-Aanensen*
Styrets leder

(Elektronisk signert)

_____

*Rein Tollevik*
Styremedlem

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



124/215 - Lvn 44 124/217 ESEK Lorenvangen

Rett kopi bekreftes

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

1 ADKOMST – FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

2 TEKNISK ROM - 1 FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

* * * *

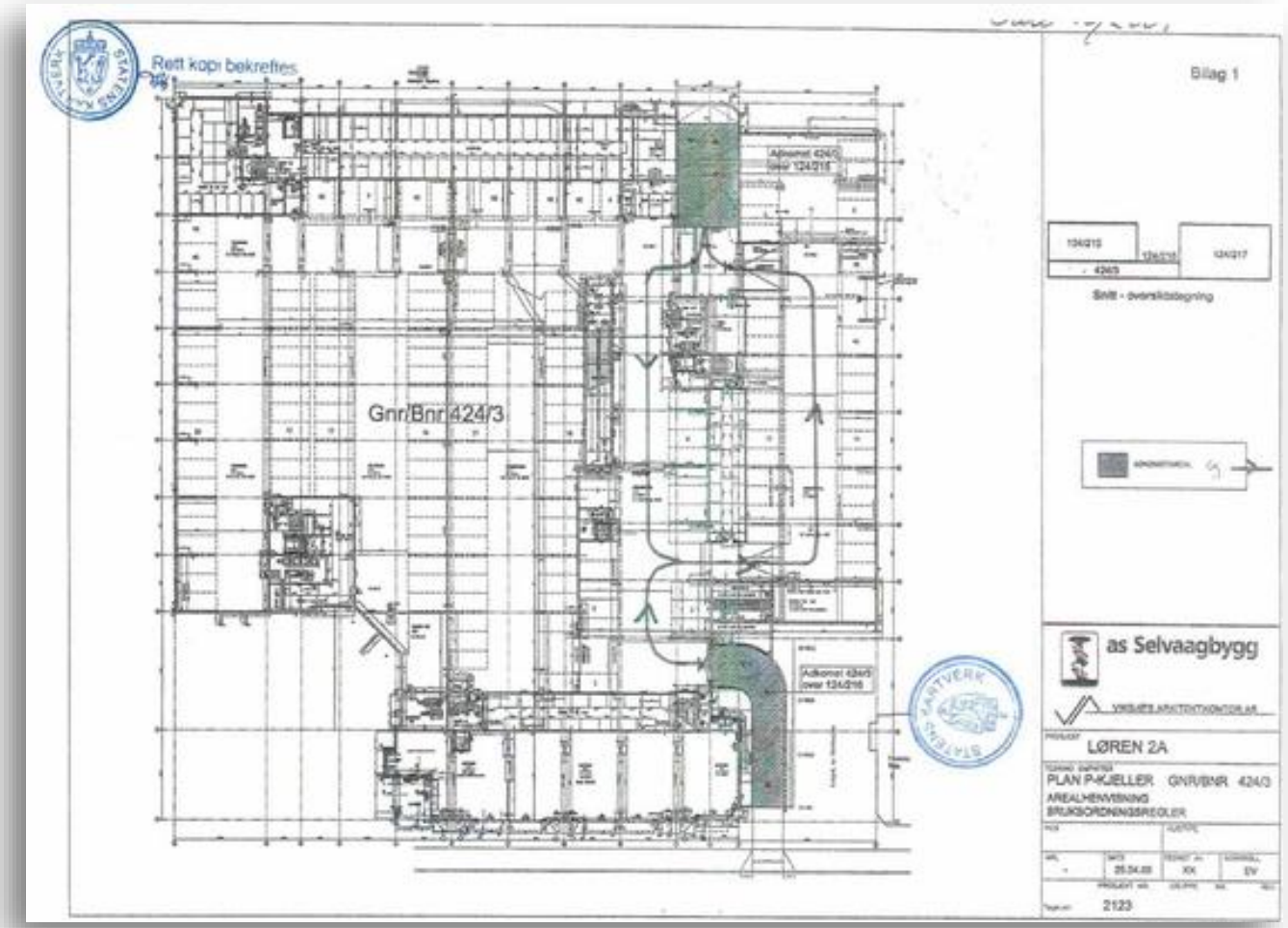
Dokn: 667132 Tinglyst: 17.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 14.08.2012

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

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes


Rett kopi bekreftes
Gnr/Bnr 424/3
Bilag 1
124/215
124/216
124/217
424/3
Snitt - overskiftegning
as Selvaagbygg
LØREN 2A
PLAN P-KJELLER GNR/BNR 424/3
AREALHENVISNING
BRUKSORDNINGSREGLER
2123

**Vedlegg 2:** Fordelingsnøkkel for kostnader etter avtalens § 4

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

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


LØREN 2B, PARKERINGSGARASJE
Areal: 3939,3 m² (BTA)
Areal: 3847,7 m² (uten vegger/skiver)
KJØREAREAL (4 meter)
1019,8 m²
DATO: 09.12.2020
IKKE I MÅLESTOKK

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



**Avtale om felles bruk av hoved-vanninntak og sentralvarmeanlegg**

mellom

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

og

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

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

---

## § 1 Formål

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

## § 2 Bakgrunn

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

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

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

## § 3 Partene

Partene har til sammen et areal på 36 136 kvm.

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

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

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

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

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

## § 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

## § 5 Drift og vedlikehold av sentralvarmeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 6 Forvaltning av sentralvarmeanlegget

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

Forvaltningsansvaret inkluderer, men er ikke begrenset til;

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

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

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

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

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

## § 7 Økonomi og betaling

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

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

7.3
Den Part som ikke innehar forvaltningsansvaret forplikter seg til å innbetale et beløp til et felles driftsfond som sikkerhet for Partens økonomiske forpliktelser overfor den andre Parten. Partens innskuddsbeløp skal tilsvare dens andel av 3 måneders totale varme- og

driftskostnader. Dette driftsfondet skal kun disponeres til dekning av utgifter til anleggets drift og vedlikehold dersom det blir behov for det.

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

Driftsfondet skal administreres av en uavhengig tredjepart og settes på en høyrentekonto. Forvaltningsansvarlig sørger for etablering av driftsfondet så snart som praktisk mulig etter at denne Avtalen er inngått. Innskuddsbeløpene forfaller den 01.01.2026.

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

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

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

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

## § 8 Avtalens varighet

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

Dersom ESEK LV velger å etablere et eget fjernvarmeanlegg på sin eiendom, kan ESEK LV si opp denne Avtalen med 12 måneders skriftlig varsel.

Ved opphør av denne Avtalen skal Partene sørge for at tinglyste heftelser og rettigheter tilknyttet bruk av teknisk rom, ansvar for dekning av kostnader til felles anlegg mm. slettes så snart som mulig. Resterende innestående beløp på driftsfondet tilhørende ESEK LV skal utbetales snarest etter at sluttoppgjøret mellom Partene er ferdigstilt.

## § 9 Endringer i Avtalen

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

## § 10 Tvister og verneting

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

## § 11 Tinglysing

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

## § 12 Vedlegg til avtalen

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

## § 13 Signaturer

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

Oslo, den 24 april 2025

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

(Elektronisk signert)
_____
*Bjørn Bratt-Aanensen*
Styrets leder

(Elektronisk signert)
_____
*Rein Tollevik*
Styremedlem

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

(Elektronisk signert)
_____
*Steffen Tronstad*
Styrets leder

(Elektronisk signert
_____
*Nedzad Vegara*
Styremedlem

---------- « ----------

Signatur fortsetter på side 7

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

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

(Elektronisk signert)

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Amund Mehli | *Bjørn Bratt-Aanensen* |
| Styremedlem | Styremedlem |

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

(Elektronisk signert)

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| *Bjørn Bratt-Aanensen* | *Rein Tollevik* |
| Styrets leder | Styremedlem |

**Vedlegg 1:** Tinglyst erklæring om adkomst og teknisk rom, tinglyst 17.08.2012



124/215 - Lvn 44 124/217 ESEK Lorenvangen

Rett kopi bekreftes

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

1 ADKOMST – FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

2 TEKNISK ROM - 1 FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

* * * *

Dokn: 667132 Tinglyst: 17.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 14.08.2012

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

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

**Vedlegg 2:** Bilde/kart over 424/3 og teknisk rom 424/3/24



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS


Ordredato: 01.11.2025
Befaringsdato: 15.01.2026
Rapport opprettet:15.02.2026

# Tilstandsrapport:



| | |
|---|---|
| ***Oppdragsgiver*** | **Lørenvangen Eierseksjonssameie** |
| *Oppdragsadresse* | Lørenveien 50, 0585 Oslo |
| *Matrikkel* | 33/104 |
| *Dato* | 10.01.26 |
| *Mandat* | Tilstandsrapport. |
| *Beskrivelse* | Besiktigelse fellesarealer. |
| *Kontrollør(er)* | Kim Abrahamsen |

## 1. Mandat og avgrensning:

Denne rapporten er utarbeidet som en overordnet bygningsteknisk tilstandsvurdering av felles konstruksjoner og utvendige bygningsdeler ved eiendommen.

Bygget er oppført i henhold til **TEK10** og fremstår som et moderne boligkompleks bestående av ca. **200 leiligheter**, samt flere **næringslokaler på gateplan**. Eiendommen har betydelig størrelse og kompleksitet, med både bolig- og næringsfunksjoner, utvendige svalgangsløsninger, parkeringsanlegg og tekniske rom.

**Omfang av vurderingen:**
Rapporten omfatter visuell bygningsteknisk vurdering av følgende bygningsdeler og konstruksjoner:

- Tak (Protan membran og gjennomføringer)
- Fasader (tegl og trekledning)
- Beslag og overgangsdetaljer
- Svalgangskonstruksjoner og balkongdekker
- Betongdekker og underside himlinger
- Fugesystemer i betong og materialoverganger
- Terskeldetaljer og dørpartier
- Kjeller- og garasjeanlegg (bygningsmessige forhold)
- Sprinklerrom (bruksmessige forhold)
- Avfallsrom
- Overvannshåndtering og utomhus arealer.

Vurderingene er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og gjennomgang av observerbare forhold. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner, materialprøver eller laboratorietester. Skjulte konstruksjoner og innvendige oppbygginger bak kledning, membran eller betongoverflater er derfor ikke kontrollert.

**Avgrensning mot tekniske fag:**
Følgende fagområder er ikke omfattet av denne rapporten:

- Branntekniske vurderinger og brannkonsept
- Ventilasjonsanlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Elektriske anlegg (EL)
- Automatikk- og styringssystemer

For disse tekniske installasjonene foreligger det egne serviceavtaler og oppfølging gjennom godkjente og kvalifiserte rådgivere og fagpersoner. Det legges til grunn at disse fagområdene forvaltes gjennom separate kontroll- og vedlikeholdsregimer i henhold til gjeldende forskrifter og internkontrollsystemer.

## 2. Forutsetninger:

Rapporten gir en faglig vurdering av byggets nåværende visuelle tilstand og identifiserer vedlikeholdsbehov, risikoområder og anbefalte tiltak basert på observerte forhold.

Tilstandsgrader og anbefalinger må ses i sammenheng med:

- Byggets alder og eksponering
- Klimabelastning
- Bruksintensitet (ca. 200 boenheter og næringsaktivitet)
- Forvaltningsstrategi og ønsket vedlikeholdsnivå
- Rapporten er ment som et styringsverktøy for styret i videre planlegging av vedlikehold, prioritering av tiltak og budsjettarbeid.

2. Bygningsteknisk beskrivelse

Eiendommen består av et større bolig- og næringskompleks oppført i henhold til **TEK10**, med ca. 200 leiligheter og flere næringslokaler på gateplan. Bygget fremstår som et moderne prosjekt med robuste hovedkonstruksjoner og kombinasjon av vedlikeholdsvennlige og mer vedlikeholdsavhengige fasadeløsninger.

### Hovedkonstruksjon:

Bygget er oppført med **plasstøpt betong som hovedbæresystem**, herunder:

- Bærende dekker
- Vegger og søyler
- Svalganger og balkongdekker

Betong gir generelt høy konstruktiv sikkerhet og lang levetid. Levetiden er imidlertid avhengig av at fuktbelastning, karbonatisering og saltpåvirkning kontrolleres gjennom planmessig vedlikehold.

### Svalganger og adkomst:

Adkomst til leilighetene skjer via **utvendige svalgangskonstruksjoner i betong**. Disse er direkte eksponert for:

- Nedbør og slagregn
- Frost/tine-belastning
- Salt vinterstid
- Kontinuerlig gangtrafikk

Svalgangene fungerer både som kommunikasjonsareal og som klimaskille mot boligene. Dette stiller krav til:

- Korrekt fall mot sluk
- Tette beslag og overgangsdetaljer
- Tilstrekkelig terskelhøyde
- Kontrollert overvannshåndtering

Feil i disse detaljene gir økt risiko for fuktinntrenging mot fasade og leiligheter.

Øverste svalgang er delvis overdekket med **stålkonstruksjon og glassfelt**. Dette reduserer direkte nedbør, men kan samtidig føre til konsentrert vannbelastning mot yttervegger dersom avrenning ikke fungerer optimalt.

## Fasader:

Fasadene består hovedsakelig av:

- **Tegl** (robust og vedlikeholdsvennlig løsning)
- Partier med **trepanel og trespiler**

Teglfasaden vurderes som konstruktivt solid med lang forventet levetid, forutsatt normal kontroll av fuger og beslag.

Trekledningene er mer vedlikeholdsavhengige, spesielt i nedre soner mot svalgangsdekker hvor vannsprut og stående fukt kan påvirke levetid og overflatebehandling.

Overgangene mellom betong, tegl, tre og beslag er teknisk sett de mest sårbare punktene i fasadesystemet og krever jevnlig kontroll.

## Tak:

Taket er tekket med **Protan takmembran**, en anerkjent løsning for flate tak. Taket har flere tekniske gjennomføringer og sluk.

Flate tak med mange gjennomføringer er generelt avhengige av:

- Årlig kontroll av sveiseskjøter
- Kontroll av gjennomføringer
- Rens og inspeksjon av sluk (2–4 ganger årlig)
- Kontroll av beslag og oppkanter

Forebyggende vedlikehold på tak er avgjørende for å unngå større følgeskader.

### Kjeller og garasje:

Kjeller og parkeringsanlegg er utført i betong og er utsatt for:

- Fukt og kondens
- Saltbelastning fra kjøretøy
- Mekanisk slitasje

Dette er normalt for denne type bygg, men overflater og belegg har begrenset levetid og må inngå i langsiktig vedlikeholdsplan.

## 3. Tak – Protan membran

### Bygningsdel: Yttertak – flatt tak med Protan membran

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Taktekking (membran) | Protan PVC-membran. Ingen synlige lekkasjer ved befaring. Normal aldring forventes. | TG2 | Gradvis nedbrytning over tid kan gi lekkasjer dersom ikke kontrollert. | Årlig visuell kontroll av takflate. | Middels |
| Sveiseskjøter | Flere skjøter på takflaten. Skjøter er naturlige risikopunkter ved bevegelser og aldring. | TG2 | Potensielle lekkasjepunkter ved svikt i sveisesøm. | Årlig kontroll og ettergang av sveiseskjøter. | Høy |
| Gjennomføringer | Flere tekniske gjennomføringer (ventilasjon, føringer mv.). | TG2 | Økt lekkasjerisiko ved bevegelse i mansjetter og tetting. | Kontroll av mansjetter og oppkanter årlig. | Høy |
| Taksluk | Sluk registrert. Risiko for tilstopping av løv/smuss. | TG2 | Oppdemming av vann kan gi økt belastning på membran og konstruksjon. | Rens og kontroll 2–4 ganger pr. år. | Svært høy |
| Beslag og oppkanter | Overganger mot beslag og parapeter må kontrolleres jevnlig. | TG2 | Lokal lekkasje kan utvikle seg uten synlige forvarsler. | Inngå i årlig takinspeksjon. | Høy |

### Samlet vurdering:

Takets tekniske løsning vurderes som **funksjonell og i normal stand for alder**, men med flere detaljpunkter som krever systematisk vedlikehold grunnet kompleksitet og antall gjennomføringer.

**Samlet tilstandsgrad: TG2**

Det foreligger ikke akutt svikt, men taket er en kritisk bygningsdel hvor forebyggende vedlikehold er avgjørende for å unngå omfattende følgeskader.

---

### Anbefalt vedlikeholdsstrategi: (for styret)

- Etablere dokumentert årlig takkontroll (serviceavtale)
- Rens av taksluk minimum 2–4 ganger per år
- Ekstra kontroll etter ekstreme værhendelser
- Planlegge fremtidig tilstandsvurdering av membranens restlevetid innen 15–20 år

### 4. Beslag og fuger:

### Bygningsdel: Beslag, overgangsdetaljer og elastiske fuger:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Beslag mellom svalgangsfelt | Beslag fremstår ikke som tilstrekkelig tette. Det registreres vanntransport til underliggende etasje. | TG3 (lokalt) | Vedvarende vannbelastning kan føre til fuktskader i dekke, korrosjon og følgeskader i konstruksjon. | Demontering og reetablering av tett løsning. Kontroll av underliggende konstruksjon. | Svært høy |
| Beslag mot trekledning og fasade | Flere skjøter og tidligere tettinger observert. Sekundærløsning uten dokumentert membran bak beslag kan være sårbar. | TG2–TG3 | Risiko for skjult fuktinntrenging bak kledning over tid. | Kontroll av oppbrett og bakliggende tettesjikt. Ettergå og forbedre detaljer. | Høy |
| Skrueinnfestninger og skjøter | Flere skruepunkter og skjøter uten synlig pakning. | TG2 | Potensiell punktvis vanninntrenging. | Ettertrekking og tetting ved gjennomgang. | Middels |
| Elastiske fuger – betongoverganger | Flere fuger fremstår forvitret, sprukket eller åpne. | TG2–TG3 | Økt vanninntrenging i konstruksjon, frostpåvirkning og mulig karbonatisering. | Rensk og re-fuging av samtlige utsatte fuger. | Høy |
| Fuger ved terskler og dørpartier | Lokale åpninger og svikt i overgang beslag/karm/dekke. | TG3 (lokalt) | Risiko for direkte fuktinntrenging mot bolig. | Utbedres samtidig med beslagtiltak. | Svært høy |

## Samlet vurdering:

Beslag og fuger utgjør ett av de mest kritiske risikoområdene i bygget per i dag.

Utette beslag mellom svalgangsfelt dokumenterer aktiv vanntransport til underliggende konstruksjon. Dette er ikke kun et vedlikeholdspunkt, men en teknisk svakhet som bør prioriteres.

Elastiske fuger er en slitedel med begrenset levetid (typisk 8–15 år avhengig av eksponering). Flere steder er fugene nå i en tilstand hvor funksjonen gradvis svekkes.

**Samlet tilstandsgrad: TG2–TG3**
(TG3 lokalt der vanntransport er dokumentert)

**Anbefalt strategi for styret**

Tiltak bør gjennomføres innen 12 måneder:

1. Full teknisk gjennomgang av alle beslag på bygningen
2. Reetablering av tett løsning mellom svalgangsfelt
3. Systematisk re-fuging av utsatte overgangssoner
4. Dokumentert kontroll av underliggende konstruksjon der vanntransport er registrert

Estimert kostnadsramme (grovt anslag):
**300 000 – 850 000 NOK**, avhengig av omfang og valgt løsning.

## 5. Svalganger og terskler:

### Bygningsdel: Svalgangsdekker, fallforhold og terskeldetaljer:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Fallforhold – øverste svalgang | Det er registrert antydning til lavbrekk/feil fall mot fasade enkelte steder. Fuktmerker og misfarging langs vegg bekrefter vannansamling. | TG2–TG3 | Stående vann gir økt fuktbelastning, frostpåvirkning og risiko for skader i overgang mot fasade. | Kontrollmåling av fall. Vurdere påstøp eller lokal fallkorrigering. | Svært høy |
| Terskler ved inngangsdører | Flere terskler fremstår lave i forhold til dekke. Begrenset oppkant mot vannpåvirkning. | TG3 | Risiko for direkte fuktinntrenging mot bolig. Mulig skade på bunnsvill og innvendige konstruksjoner over tid. | Oppbygging/tilpasning av terskler og kontroll av membran/oppbrett. | Svært høy |
| Rustangrep – ståldørkarmer | Rust registrert nederst på enkelte ståldørkarmer (5–10 cm). | TG3 (lokalt) | Indikerer vedvarende fuktbelastning. Korrosjon kan utvikle seg og påvirke tetthet og levetid. | Sliping, rustbehandling og overflatebehandling. Viktigere: Løse årsak (fall/terskel). | Høy |
| Avrenning mot sluk | Sluk tilstede, men lokalt begrenset fall gir redusert effektiv avrenning. | TG2 | Økt risiko for vannansamling ved kraftig nedbør. | Kontroll av sluk og justering av lavpunkter ved behov. | Høy |
| Takutstikk – øverste etasje | Glass-/ståloverbygg gir delvis beskyttelse, men kan konsentrere vann mot vegg. | TG2 | Økt vannbelastning i randsoner. | Vurdere forlengelse 1–2 meter for bedre beskyttelse. | Middels |

### Samlet vurdering:

Svalgangs- og terskeldetaljene representerer per i dag det mest kritiske bygningsmessige risikoområdet i prosjektet.

Feil eller utilstrekkelig fall kombinert med lave terskler medfører:

- Stående vann langs fasade
- Økt frostpåvirkning
- Risiko for fuktinntrenging mot leiligheter
- Korrosjon i ståldetaljer

- Potensiell skade på trekledning og bunnsvill over tid

Rustangrep på ståldørkarmer bekrefter at fuktbelastningen ikke er teoretisk, men faktisk tilstede.

**Samlet tilstandsgrad: TG3 (lokalt kritisk ved terskler og rust), TG2–TG3 for fallforhold**

### Anbefalt strategi for styret:

Tiltak bør prioriteres innen 12–24 måneder:

1. Teknisk kontrollmåling av fallforhold
2. Utbedring av lavbrekk og eventuelle feil fall
3. Oppbygging/tilpasning av terskler der høyde er utilstrekkelig
4. Rehabilitering av rustangrepne karmer
5. Vurdere forlengelse av takutstikk som forebyggende tiltak

Grovt kostnadsintervall:
**400 000 – 1 200 000 NOK**, avhengig av omfang og valgt løsning.

## 6. Betongdekker og balkonger:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Underside betongdekker | Misfarging, mørke felt og kalk-/saltutslag (utfellinger) registrert. | TG2 | Indikerer vanntransport gjennom konstruksjonen. Økt risiko for frostpåvirkning og overflatenedbrytning over tid. | Kontroll av fall og sluk. Overvåking av utvikling. | Høy |
| Saltutslag (kalkutfelling) | Hvite utfellinger i overgang vegg/dekke og underkant. | TG2 | Bekrefter reell fuktvandring i konstruksjonen. Kan på sikt føre til karbonatisering og redusert beskyttelse av armering. | Redusere vannbelastning (fall/overvann). Impregnering. | Høy |
| Overflate betong (gangdekker) | Normal bruksslitasje. Lokalt smuss og begynnende grønske. | TG1–TG2 | Ingen konstruktiv svikt. Vedvarende fukt kan gi overflateavskalling på sikt. | Rengjøring og forebyggende vedlikehold. | Middels |
| Armeringskorrosjon | Ingen synlige rustutslag eller avskalling ved befaring. | TG1 | Ingen dokumentert konstruktiv skade per nå. | Fortløpende visuell kontroll. | Lav |
| Sluk og avrenning | Sluk tilstede, men fallforhold påvirker effektiv avrenning enkelte steder. | TG2 | Økt vannbelastning øker nedbrytningshastighet. | Kontroll og justering av lavpunkter. | Høy |

## Byggeteknisk vurdering:

Misfarging og saltutslag på underside av dekker er typiske tegn på at det foregår vanntransport gjennom betongkonstruksjonen. Dette er ikke uvanlig i eksponerte svalgangs- og balkongdekker, men det bekrefter at overvannshåndteringen ikke er optimal alle steder.

Det er **ikke registrert synlige tegn på aktiv armeringskorrosjon**, som for eksempel rustutslag, avskalling eller riss med rustfarging. Konstruksjonen vurderes derfor som strukturelt intakt per befaringstidspunkt.

Vedvarende fuktbelastning kan imidlertid over tid føre til:

- Karbonatisering av betong
- Redusert armeringsbeskyttelse
- Frostskader i overflatesjikt
- Økende vedlikeholdsbehov

**Samlet tilstandsgrad: TG2**
(Funksjonell konstruksjon med vedlikeholdsbehov og behov for forebyggende tiltak.)

## Anbefalt strategi for styret:

For å begrense fremtidig kostnadsutvikling anbefales:

1. Kontrollmåling av fallforhold på dekker
2. Systematisk kontroll og rens av sluk
3. Forebyggende impregnering av betongoverflater innen 3–5 år
4. Ny tilstandsvurdering før eventuell større overflatebehandling

Grovt kostnadsintervall (impregnering m.m.):
**200 000 – 500 000 NOK**, avhengig av areal og metode.

## 7. Trepanel og trespiler:

### Bygningsdel: Trekledning og vertikale trespiler:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Trekledning – nedre soner | Uttørking, begynnende slitasje og fiberoppreisning nederst mot dekke. | TG2 | Økt fuktopptak i endeved kan over tid føre til råte og redusert levetid. | Kontroll av nederste bordrekke. Vurdere lokal utskifting ved behov. | Høy |
| Overflatebehandling | Slitasje i maling/beis, spesielt i værutsatte soner. | TG2 | Redusert beskyttelse mot fukt og UV-belastning. | Fasadevask og ny overflatebehandling innen 1–3 år. | Middels |
| Vertikale trespiler | Værutsatt løsning. Noe begynnende gråning. | TG2 | Potensiell fuktoppsamling i nedre ende. Risiko for råte ved mangelfull lufting. | Kontroll av nedre innfesting og lufting. Behandling/vedlikehold etter behov. | Middels |
| Avstand mot dekke | Begrenset avstand mellom trekledning og dekke enkelte steder. | TG2 | Økt eksponering for vannsprut og kapillær oppsug. | Kontrollere luftespalte og beslag i overgangssone. | Høy |
| Overgang beslag/kledning | Flere skjøter og utsatte detaljer i sprutsoner. | TG2 | Lokal fuktinntrenging kan utvikle seg bak kledning. | Inngå i gjennomgang av beslag og fuger. | Høy |

### Byggeteknisk vurdering:

Trekledning og trespiler fremstår generelt som funksjonelle, men med synlige tegn på normal værslitasje.

Særlig nedre del av kledning mot svalgangsdekker er utsatt for:

- Vannsprut
- Stående fukt
- Frost/tine-belastning
- UV-nedbrytning

Dette er typiske vedlikeholdssoner på utvendig trekledning. Det er ikke registrert omfattende råteskader, men utviklingen bør følges for å hindre at overflateproblematikk utvikler seg til konstruktiv skade.

**Samlet tilstandsgrad: TG2**
(Normalt vedlikeholdsbehov, ingen akutt konstruktiv svikt.)

---

**Anbefalt strategi for styret**

1. Gjennomføre fasadevask for å fjerne smuss og algevekst
2. Planlegge overflatebehandling (beis/maling) innen 1–3 år
3. Kontrollere nedre bordrekke for eventuell råte
4. Kontrollere luftespalte og beslagovergang mot dekke

Grovt kostnadsintervall:
**1 000 000 – 1 700 000 NOK**, avhengig av areal og behandlingsmetode.

## 8. Trapperom og fasade:

## Bygningsdel: Trapperom (felles kommunikasjonsareal)

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Trappeløp og dekker | Betongtrapper med malt overflate og trinnbelegg. Normal bruksslitasje. | TG1–TG2 | Ingen konstruktiv svikt. Kun overflateslitasje. | Planlegge overflateoppgradering innen normal intervall (8–12 år). | Lav |
| Rekkverk og håndløpere | Stålrekkverk/håndløpere fremstår stabile. Ingen løse innfestninger registrert. | TG1 | Ingen sikkerhetsmessige avvik observert. | Kontroll av innfestninger hvert 5. år. | Lav |
| Overflater (vegger/himling) | Ordinær slitasje i fellesarealer. | TG2 | Estetisk slitasje over tid. | Overflatevedlikehold etter behov. | Lav |

## Samlet vurdering – trapperom:

Trapperommene fremstår konstruktivt stabile og uten sikkerhetsmessige avvik. Registrert slitasje vurderes som normal for et bygg med ca. 200 boenheter og tilhørende trafikkbelastning.

**Samlet tilstandsgrad trapperom: TG1–TG2**
(Normal bruksslitasje, ikke konstruktiv svikt.)

## Bygningsdel: Teglfasade:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Teglforblending | Teglfasade fremstår i god visuell stand. Ingen setningsriss eller frostsprengning registrert. | TG1 | Robust konstruksjon med lang levetid. | Visuell kontroll ved ordinær vedlikeholdsrunde. | Lav |
| Fugemørtel | Fugene fremstår jevne uten synlige større skader. | TG1 | Ingen indikasjon på akutt nedbrytning. | Fugesjekk hvert 10–15 år. | Lav |
| Overganger mot vinduer og beslag | Ingen åpenbare skader registrert. | TG1–TG2 | Overganger er naturlige svake punkter over tid. | Inngå i periodisk fasadekontroll. | Lav |

## Samlet vurdering – teglfasade

Teglfasaden vurderes som robust og godt utført, med svært lang forventet levetid ved normalt vedlikehold. Det er ikke registrert skader som tilsier behov for tiltak utover periodisk kontroll.

## Samlet tilstandsgrad teglfasade: TG1

## Forvaltningsmessig kommentar til styret:

Trapperom og teglfasade representerer per i dag ikke tekniske risikoområder. Disse bygningsdelene krever primært ordinært vedlikehold og periodisk kontroll, og inngår ikke i prioriterte tiltak de kommende årene.

## 9. Kjeller, sprinklerrom og tekniske rom

### Bygningsdel: Sprinklerrom (våt alarmventil)

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Sprinkleranlegg – visuell kontroll | Våt alarmventil-stasjon fremstår komplett. Manometre og ventiler synlige. Ingen åpenbare lekkasjer registrert. | TG1–TG2 | Ingen teknisk svikt observert ved visuell kontroll. | Fortsette årlig service i henhold til avtale. | Middels |
| Bruk av sprinklerrom | Rommet benyttes delvis til lagring/møblering. | TG2 (bruksmessig avvik) | Hindret adkomst kan påvirke sikkerhet og beredskap ved hendelse. | Fjerne lagring og møbler. Skilting: "Kun teknisk rom". | Høy |
| Fri adkomst til ventiler | Ventiler og manometre må være lett tilgjengelige. | TG2 | Forsinket tilgang ved hendelse kan få konsekvenser. | Sikre fri tilgang til teknisk utstyr. | Høy |
| Dokumentasjon service | Forutsetter at årlig kontroll dokumenteres. | TG1 (forutsatt serviceavtale) | Manglende dokumentasjon kan gi avvik ved tilsyn. | Kontrollere og arkivere serviceprotokoller. | Middels |

### Samlet vurdering – sprinklerrom:

Sprinkleranlegget fremstår visuelt komplett og uten registrert teknisk svikt. Avviket knytter seg til bruk av rommet til lagring, noe som er uheldig av beredskapsmessige hensyn.

### Samlet tilstandsgrad: TG2 (bruksmessig avvik, ikke teknisk svikt)

### Bygningsdel: EL-tavle / felles strømforsyning:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedtavle / måleranlegg | Moderne anlegg. TN-S system. God oversikt og kursfortegnelse tilgjengelig. | TG1 | Ingen synlige avvik registrert. | Ordinær periodisk kontroll iht. forskrift. | Lav |
| Varmgangsspor | Ingen synlige tegn til varmgang eller misfarging. | TG1 | Ingen indikasjon på overbelastning. | Fortsette periodisk elkontroll. | Lav |
| Kabelhåndtering | Noe uorganisert kabelføring registrert i teknisk rom. | TG2 (mindre avvik) | Ikke kritisk, men bør ryddes for oversikt og sikkerhet. | Rydding/strukturering ved anledning. | Lav |

### Samlet vurdering – EL og tekniske rom:

EL-anlegget fremstår moderne og uten synlige feil ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt teknisk kontroll eller målinger som del av denne rapporten.

### Samlet tilstandsgrad: TG1–TG2

### Viktig avgrensning (for styret)

Branntekniske forhold, ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og elektriske anlegg er ikke teknisk kontrollert i denne rapporten utover visuell observasjon. For disse fagområdene forutsettes det at:

- Serviceavtaler foreligger
- Periodisk kontroll gjennomføres
- Dokumentasjon arkiveres i henhold til internkontrollkrav

## 10. Garasje og avfallsrom:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasjegulv – overflate | Punktvis slitasje og avskalling i overflatebelegg. Typisk for mekanisk belastning og saltpåvirkning. | TG2 | Videre nedbrytning kan føre til eksponert betong og økt kloridinntrenging. | Planlegge rehabilitering av overflatebelegg innen 5–8 år. | Middels |
| Slitasje fra piggdekk/salt | Normal belastning for parkeringsanlegg. | TG2 | Over tid kan dette påvirke betongens overflatesjikt. | Vurdere saltreduserende rutiner vinterstid. | Middels |
| Riss i himling | Enkelte mindre riss observert. Ingen rustutfelling registrert. | TG1–TG2 | Ingen indikasjon på konstruktiv svikt per nå. | Fortløpende visuell kontroll. | Lav |
| Sluk og fallforhold | Sluk tilstede. Ingen akutte forhold registrert. | TG1–TG2 | Tette sluk kan gi vannansamling. | Inngå i periodisk vedlikeholdsrutine. | Middels |

### Samlet vurdering – garasje:

Garasjeanlegget fremstår konstruktivt stabilt uten tegn til armeringskorrosjon eller alvorlig nedbrytning. Registrert slitasje er typisk for et anlegg med denne type bruk og alder.

### Samlet tilstandsgrad garasje: TG2

(Normalt vedlikeholdsbehov, ingen akutt konstruktiv risiko.)

## Bygningsdel: Avfallsrom:

| Vurderingspunkt | Observasjon | Tilstandsgrad | Konsekvens | Anbefalt tiltak | Prioritet |
|---|---|---|---|---|---|
| Gulv – overflate | Slitasje og mindre avskalling. Funksjonelt, men preget av hard bruk. | TG2 | Videre slitasje kan gi støvdannelse og mer krevende renhold. | Planlegge nytt epoksy/PU-belegg innen 5–7 år. | Middels |
| Vegger og hjørner | Normal bruksslitasje. | TG2 | Estetisk og funksjonell slitasje over tid. | Vurdere veggbeskyttelse (slagplater). | Lav |
| Sluk og fall | Sluk tilstede. Ingen akutte forhold registrert. | TG1–TG2 | Tette sluk kan gi lukt og fuktproblematikk. | Inngå i rutinemessig kontroll. | Middels |

## Samlet vurdering – avfallsrom:

Avfallsrommet fremstår funksjonelt med normalt slitasjebilde for denne type areal. Det er ikke registrert konstruktive avvik.

## Samlet tilstandsgrad avfallsrom: TG2

(Overflatevedlikehold påregnes innen ordinært intervall.)

## Forvaltningsmessig anbefaling til styret:

- Inkludere garasjegulv i 5–8 års vedlikeholdsplan
- Budsjettere for nytt overflatebelegg før betongen eksponeres
- Vurdere overflateoppgradering av avfallsrom samtidig med garasje dersom økonomisk hensiktsmessig

Grovt kostnadsintervall samlet (garasje + avfallsrom):
**400 000 – 1 200 000 NOK,** avhengig av areal og valgt løsning.

## 11. Overordnet konklusjon og anbefaling til styret:

Eiendommen fremstår som et moderne og konstruktivt robust bolig- og næringskompleks oppført i henhold til TEK10, med hovedbæresystem i plasstøpt betong og solide fasadeløsninger i tegl kombinert med trekledning. Bygget har ca. 200 boenheter samt næringslokaler på gateplan, noe som medfører høy bruksmessig belastning og betydelig eksponering for vær og slitasje.

Det er ikke registrert alvorlige konstruktive skader eller tegn til systemsvikt i bærende konstruksjoner, teglfasade eller hovedkonstruksjon. Byggets primære konstruksjoner vurderes som stabile og med forventet lang levetid.

Likevel er det identifisert flere detaljer og vedlikeholdspunkter som krever planmessig oppfølging for å redusere fremtidig risiko og kostnadsutvikling.

### Mest kritiske forhold:

Følgende forhold vurderes som mest risikoutsatte og bør prioriteres:

- Utette beslag mellom svalgangsfelt med dokumentert vanntransport
- Feil eller svakt fall på øverste svalgang
- Lave terskler med risiko for fuktinntrenging
- Forvitrede og åpne fuger i betongoverganger
- Registrert rustangrep nederst på enkelte ståldørkarmer

Disse forholdene representerer ikke akutt konstruktiv svikt, men innebærer økt risiko for:

- Frostskader i betong
- Korrosjon i ståldetaljer
- Fuktinntrenging mot leiligheter
- Økt vedlikeholdsbehov over tid

Tiltak bør planlegges og gjennomføres innen 12–24 måneder for å hindre eskalering av skadeomfang.

### Forhold med normalt vedlikeholdsbehov:

Følgende bygningsdeler fremstår med normalt alders- og bruksrelatert vedlikeholdsbehov:

- Tak med Protan membran (krever årlig kontroll)
- Betongdekker med saltutslag, men uten synlig armeringskorrosjon
- Trekledning og trespiler med behov for overflatevedlikehold
- Garasjeanlegg med typisk overflateslitasje

- Avfallsrom med ordinær bruksslitasje
- Trapperom i god og stabil stand
- Teglfasade i meget god visuell stand

Disse forholdene inngår naturlig i en langsiktig vedlikeholdsplan og vurderes ikke som akutte.

### Tekniske installasjoner:

Branntekniske forhold, ventilasjon, fjernvarmeanlegg og elektriske anlegg er ikke teknisk kontrollert i denne rapporten utover visuell observasjon. Det forutsettes at disse fagområdene følges opp gjennom eksisterende serviceavtaler og godkjente rådgivere i henhold til gjeldende regelverk.

### Samlet vurdering:

Bygget fremstår generelt som:

- Moderne
- Konstruktivt stabilt
- Uten alvorlige strukturelle skader

Det identifiserte vedlikeholdsbehovet knytter seg i hovedsak til detaljløsninger i overgangssoner (beslag, fall, fuger og terskler), samt forebyggende tiltak for å redusere fremtidig fuktbelastning.

Med systematisk oppfølging og gjennomføring av anbefalte tiltak vurderes bygget å ha:

- God restlevetid
- Begrenset strukturell risiko
- Forutsigbar kostnadsutvikling

### Anbefaling til styret:

Styret anbefales å:

1. Prioritere TG3-forhold innen 12–24 måneder
2. Etablere dokumentert årlig kontroll av tak og beslag
3. Innarbeide 10-års vedlikeholdsplan i budsjett- og langtidsplan
4. Følge opp overflatevedlikehold før skader utvikler seg til konstruktiv svikt

En planmessig og strukturert forvaltningsstrategi vil være vesentlig mer kostnadseffektiv enn reaktiv utbedring av utviklede skader.

**Årlige/periodiske driftskostnader (OPEX)**

| Punkt | Tiltak | Frekvens | Kostnad |
|---|---|---|---|
| 3 | Takinspeksjon (sveiseskjøter, gjennomføringer og beslag/oppkanter) | Årlig | **25 000 – 40 000 pr år** |
| 3 | Rens og kontroll av taksluk | 2–4 ganger pr år | **10 000 – 20 000 pr år** |

**Sum OPEX pr år: 35 000 – 60 000**
**Sum OPEX over 10 år: 350 000 – 600 000**

## Engangstiltak / periodiske tiltak (CAPEX)

| Punkt | Tiltaksgruppe | Tidsrom | Kostnad |
|---|---|---|---|
| 4 | Tetting/utbedring av beslag (inkl. kritiske beslag mellom svalgangsfelt) | 0–1 år | **300 000 – 850 000** |
| 4 | Re-fuging av elastiske fuger og overgangssoner | 1–2 år | **250 000 – 350 000** |
| 5 | Fallkorrigering øverste svalgang (lokale lavpunkter/påstøp mv.) | 1–3 år | **250 000 – 400 000** |
| 5 | Terskelutbedring / oppbygging og tetting ved dørpartier | 1–3 år | **400 000 – 1 000 000** |
| 6 | Impregnering / overflatebeskyttelse betongdekker og balkonger | 3–5 år | **200 000 – 500 000** |
| 7 | Fasadevask + overflatebehandling trepanel/trespiler | 1–3 år | **1 000 000 – 1 700 000** |
| 10 | Garasje: rehabilitering av gulvbelegg / overflate | 5–8 år | **300 000 – 800 000** |
| 10 | Avfallsrom: nytt epoxy/PU-belegg + evt. veggbeskyttelse | 5–7 år | **100 000 – 300 000** *(inkludert i "garasje+avfall" hvis samlet entreprise)* |

**Sum CAPEX (engangstiltak) – uten takutstikk:**
**1 450 000 – 3 850 000**

## Totalramme (3–10) over 10 år:

- **OPEX (10 år):** 350 000 – 600 000
- **CAPEX:** 1 750 000 – 4 750 000

**Total (3–10): 2,10 – 4,75 MNOK**



Tak – Protan membran
Bilde 1:
Oversiktsbilde av flatt tak tekket med Protan PVC-membran. Taket har flere tekniske gjennomføringer og beslagdetaljer som krever jevnlig kontroll for å sikre tett konstruksjon.



**Takmembran og gjennomføringer**

**Bilde 2:**

Detaljbilde av takmembran med tekniske gjennomføringer. Gjennomføringer representerer naturlige risikopunkter hvor sveiseskjøter og mansjetter må kontrolleres regelmessig.



Beslag:
Bilde 3: Beslag mellom svalgangsfelt.
Detalj av beslagløsning mellom svalgangsfelt. Løsningen fremstår ikke fullt tett, og det er registrert vanntransport til underliggende etasje.



Beslag:
Bilde 4: Beslagovergang mot fasade.
Beslag i overgang mellom fasade og dekke. Flere skjøter og gjennomføringer kan være utsatte punkter for vanninntrenging dersom tetting svekkes.



Fuger:
Bilde 5: Elastisk fuge i betongovergang.
Elastisk fuge mellom konstruksjonsdeler. Begynnende forvitring og åpning i fugemasse registrert.



**Fuger:**

**Bilde 6: Fuget overgang ved dekke.**

Detalj av fuge i overgang mellom betongdekke og fasade. Slitasje i fugemateriale kan føre til økt vanninntrenging.



Fuger:

Bilde 7: Fugedetalj i utsatt værside.
Fuge med tegn til aldring og sprekkdannelse. Fugemassen vurderes å nærme seg slutten av forventet levetid.



Beslag:

Bilde 8: Beslag i overgang fasade/dekke.
Detaljbilde av beslagløsning i overgang mellom dekke og fasade. Flere skjøter registrert.



Beslag:

Bilde 9: Beslagdetalj med skrueinnfestning.
Beslag med skrueinnfestning og skjøter. Manglende pakning rundt skruepunkter kan gi lokal vanninntrenging.



**Beslag og fuger**

**Bilde 10: Overgang beslag og fugesystem.**

Detalj av overgang mellom beslag og elastisk fugemasse.



Beslag og fuger
Bilde 11: Beslag i overgang mot dørparti.
Detalj av beslag rundt dørparti i svalgang. Kritisk overgang for vannavrenning.



Beslag og fuger
Bilde 12:
Trevirke råtnet etter vannavrenning.



Beslag og fuger
BILDE 13:
Detaljbilde av metallbeslag montert nederst på teglfasaden. Beslaget fungerer som beskyttelse av nedre fasadesone mot sprutvann, fukt og mekanisk påvirkning fra terreng og gangarealer.



**Beslag og fuger**

**Bilde 14:**

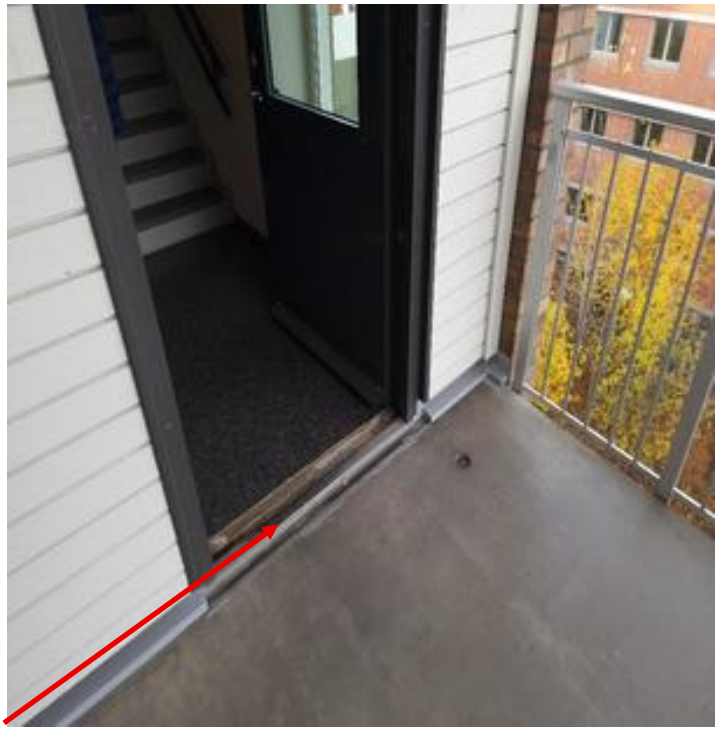
Oversiktsbilde av sokkelbeslag langs nedre del av teglfasade. Beslaget bidrar til å beskytte overgang mellom fasade og terreng, samt redusere fuktbelastning i nedre del av konstruksjonen.



Beslag og fuger
Bilde 15:
Detalj av beslagføring rundt fasadesøyle. Beslaget er tilpasset konstruksjonen og fungerer som fuktsikring av nedre del av teglveggen.



Beslag og fuger
Bilde 16:
Beslag montert i nedre fasadesone ved inngangsparti. Beslaget beskytter overgang mellom fasade, terreng og gangareal mot fuktpåvirkning.



Beslag og fuger
BILDE 17:
Beslag i område utsatt for direkte nedbør og vannavrenning fra dekke.



**Svalganger og terskler**
**Bilde 18:**

Betongdekke på svalgang med misfarging som indikerer fuktbelastning.



Svalganger og terskler
Bilde 19:
Oversiktsbilde av svalgangsdekke langs fasade. Overflaten fremstår med fuktmerker som indikerer at vann blir liggende på dekke nær yttervegg. Dette tyder på utilstrekkelig fall bort fra fasade.



Svalganger og terskler
Bilde 20:
Detaljbilde av dørterskel mot svalgang. Det registreres rustangrep nederst på ståldørkarm, noe som indikerer vedvarende fuktbelastning fra vann som blir stående på dekke.



Svalganger og terskler
BILDE 21:
Overgang mellom trekledning, beslag og svalgangsdekke.
Begrenset oppkant og lav terskelhøyde øker risikoen for vanninntrenging mot fasadekonstruksjonen.



**Svalganger og terskler**
**Bilde 22:**

Befaring hvor lavbrekk i dekke påpekes.
Fallforholdene leder vann mot fasade og dørpartier i stedet for mot avrenning/sluk.

Terskel er montert for lavt.



**Svalganger og terskler**
**Bilde 23:**
Dørterskel og beslag. Overgang mellom dørterskel, beslag og dekke.



**Takutstikk – øverste etasje**
**Bilde 24:**
Oversiktsbilde av takutstikk montert over øverste svalgang. Konstruksjonen består av stålkonsoller med glassfelt og fungerer som delvis værbeskyttelse av svalgang og fasade.



Takutstikk – øverste etasje
Bilde 25:
Detaljbilde av glassfelt i takutstikk. Overbygget har begrenset utkraging i forhold til fasadeliv, noe som medfører at nedbør og snø i perioder kan legge seg inn mot fasade og svalgang.



Takutstikk – øverste etasje
**Bilde 26:**

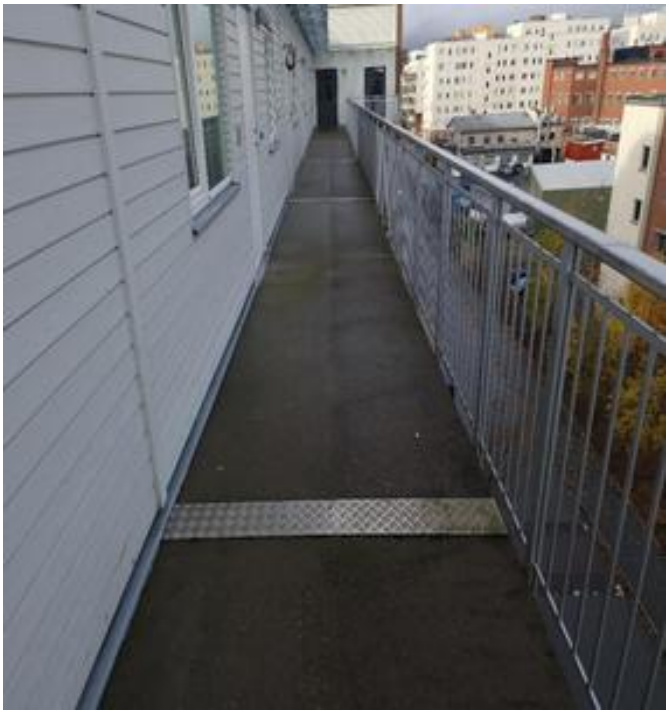
Overgang mellom takutstikk, trekledning og øvre fasadesone. Begrenset takutstikk gir økt fukt- og snøbelastning på fasade og konstruksjonsdetaljer under.



**Betongdekker og balkonger:**
Bilde 27:
Underside betongdekke
Misfarging og saltutslag registrert på underside av betongdekke.



**Betongdekker og balkonger:**
Bilde 28:
Saltutslag i betong
Hvite kalkutfellinger som indikerer vanntransport gjennom konstruksjonen.



**Betongdekker og balkonger:**

BILDE 29:

Balkong-/svalgangsdekke
Betongdekke med normal bruksslitasje og smussavleiringer.



**Betongdekker og balkonger:**

Bilde 30:

Avrenningssone på dekke.
Område hvor vann samler seg før avrenning til sluk.

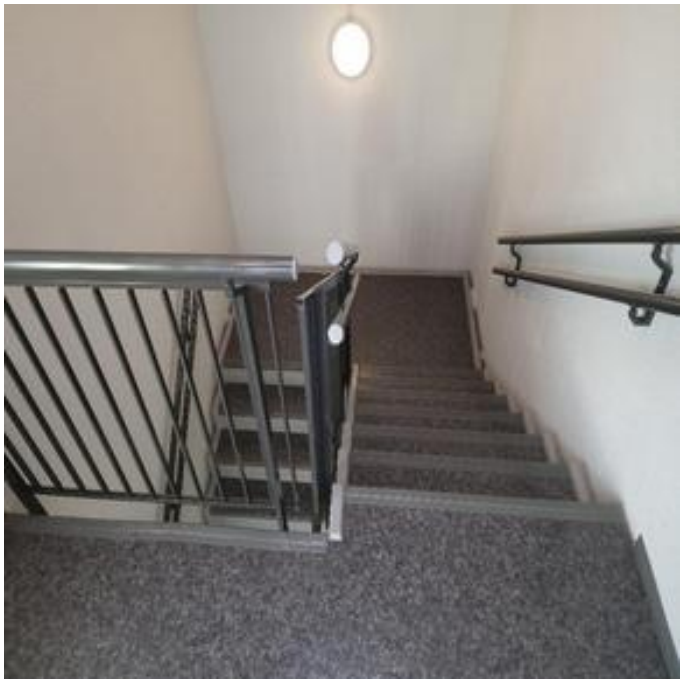


Trepanel og trespiler:
Bilde 31:
Trekledning med begynnende slitasje og fiberoppreisning.

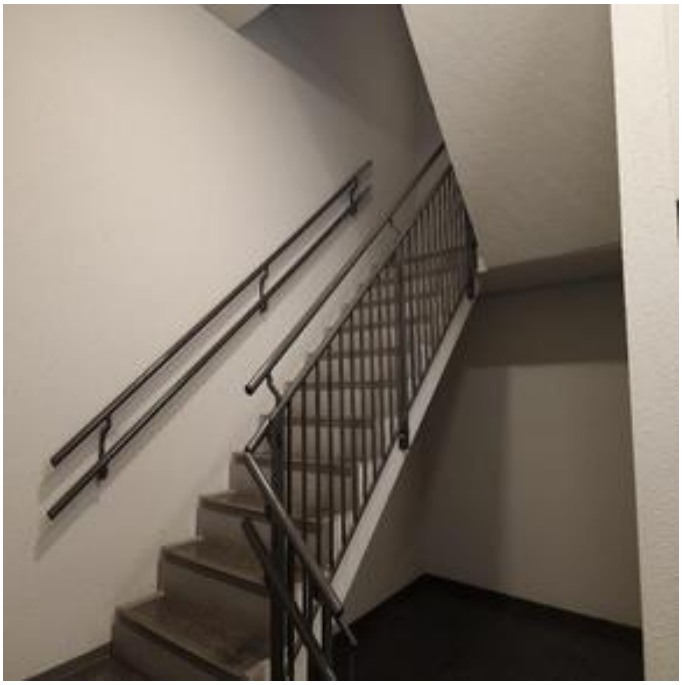


**Trepanel og trespiler:**
**Bilde 32:**

Trepanel utsatt for værpåvirkning og begynnende slitasje.



Trapperom:
Bilde 33:
Betongtrapp med malt overflate og trinnbelegg. Normal bruksslitasje



**Trapperom:**

**Bilde 34:**

Stålrekkverk og håndløper i trapperom. Ingen synlige skader registrert.



Teglfasade:
Bilde 35:
Oversiktsbilde av teglforblending i god visuell stand.



Teglfasade:
Bilde 36:
Detalj av teglfasade hvor fuger fremstår jevne og intakte.



Sprinklerrom:
Bilde 37:
Alarmventil-stasjon med rørføringer og ventiler.



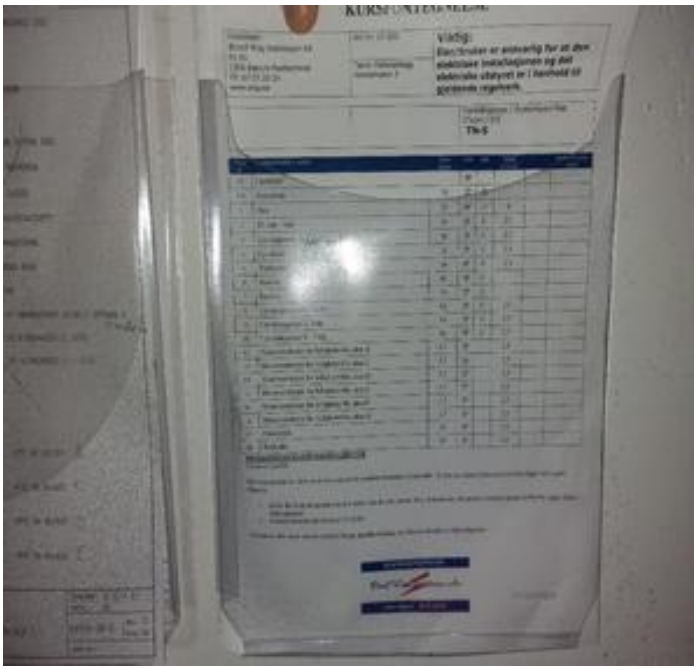

**Sprinklerrom:**

**Bilde 38:**

Detalj av serviceinstruksjon for sprinkelanlegg.

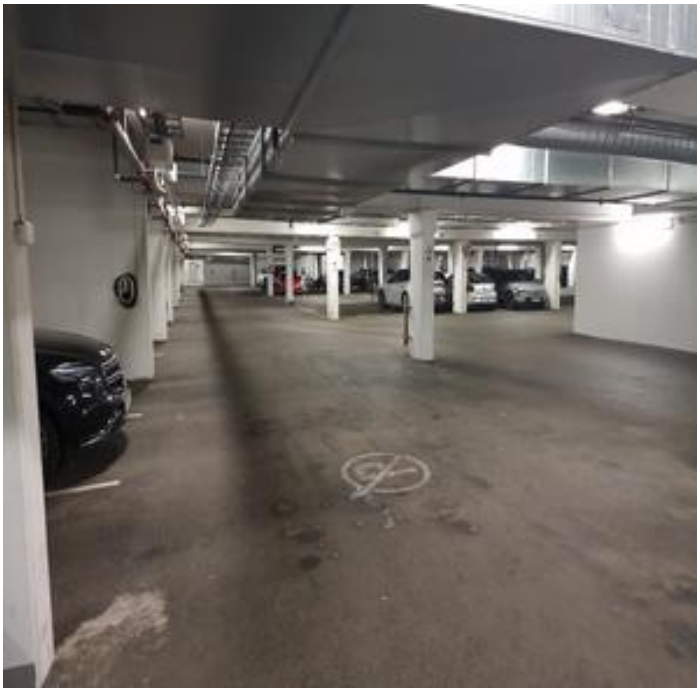


**EL-tavle / felles strømforsyning:**
Bilde 39:
Moderne måleranlegg med TN-S system.



**EL-tavle / felles strømforsyning:**
**Bilde 40:**

El-tavle med kursfortegnelse og oversiktlig installasjon.



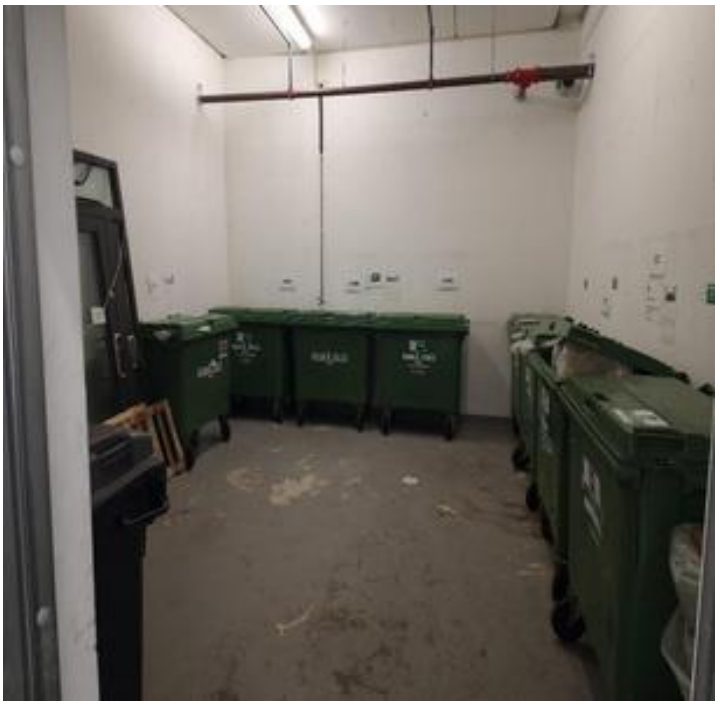
Garasje:
Bilde 41:
Garasjegulv med punktvis slitasje og avskalling i overflatebelegg.



**Garasje:**

**Bilde 42:**

Himling i garasje med mindre riss uten tegn til korrosjon.



Avfallsrom:
Bilde 43:
Avfallsrom med betonggulv og beholdere for avfallshåndtering.



Avfallsrom:
**Bilde 44:**

Overflateslitasje i gulv som følge av normal bruk.

# HUSORDENSREGLER

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

## 1 INNLEDNING

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

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

## 2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.

2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.

2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

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

## 3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.

3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

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

## 4 LEILIGHETER

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

## 5 RO OG ORDEN

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

## 6 SKILT OG OPPSLAG

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

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

**7 ANTENNE/PARABOL**

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

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

**8 SØPPEL**

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

8.1 Husholdningsavfall

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

8.2 Papiravfall

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

8.3 Glass

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

8.3 Øvrig avfall

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

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

**9 BOD**

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

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

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

**10 DYREHOLD**

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

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

**11 GARASJE**

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

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

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

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

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

**12 PARKERING OG KJØRING**

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

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

**13 TRYGGHET**

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

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

**14 MELDEPLIKT**

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

**15 ENDRINGER**

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

**16 SANKSJONER**

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

**17 STANDARDER**

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

**18 RØYKING**

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 07.11.2013

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

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

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:***

***Ane Poulsson - Saksbehandler***
***Sigurd Knudsen - enhetsleder***

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

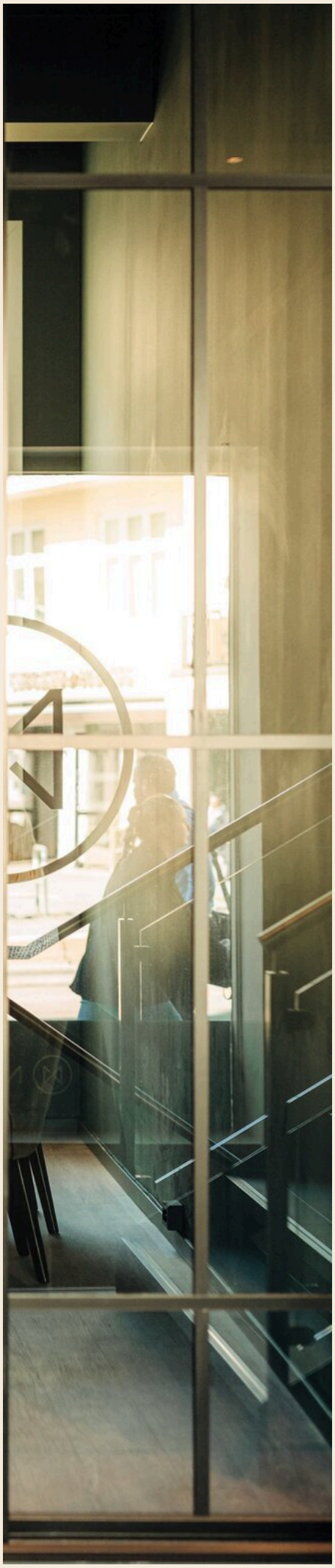
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0239/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenvangen 18 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 217, snr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 217, snr 187 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Joakim Hjelm**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322