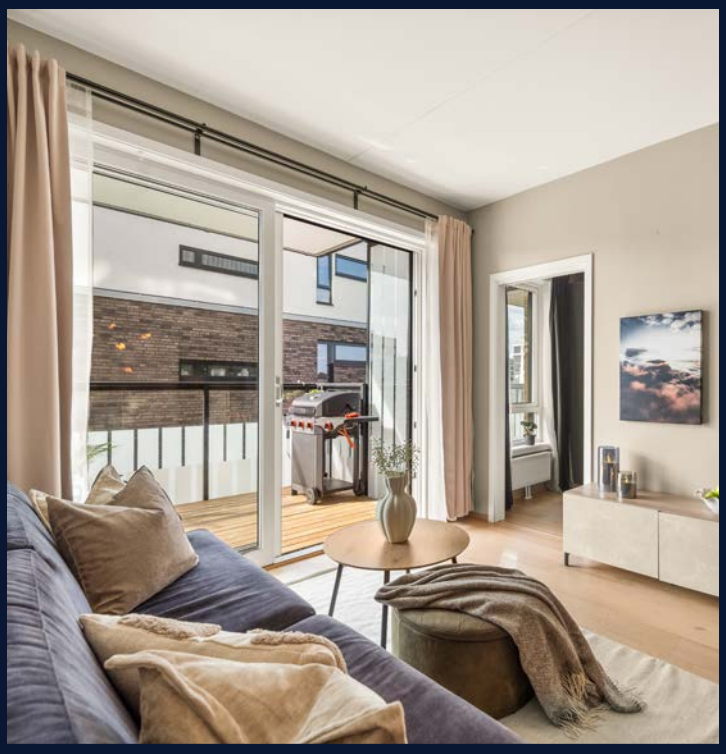






Velkommen til

Lørenveien 69A, 0585 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lørenveien 69A,
0585 Oslo

Lys og luftig 3-roms selveier med vestvendt balkong på 10m² | Heis | Vannbåren varme | God takhøyde | Sentralt på Løren

Dette er en pen og moderne 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten holder en høy standard med stilrene overflater, delikate fargevalg, vannbåren varme, balansert ventilasjon og gode vindusflater. Her får du en fin planløsning som inneholder en entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom. I tillegg har leiligheten en flott balkong og en praktisk kjellerbod for ekstra lagringsplass.

Beliggenheten på Løren er sentral og familievennlig, med kort vei til butikker, barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og flotte turmuligheter.

Høydepunkter:
- Vestvendt balkong på 10 m²
- Takhøyde på 2,76m
- Norema kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Innvendig og ekstern bod
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Kort vei til "alt" man trenger



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

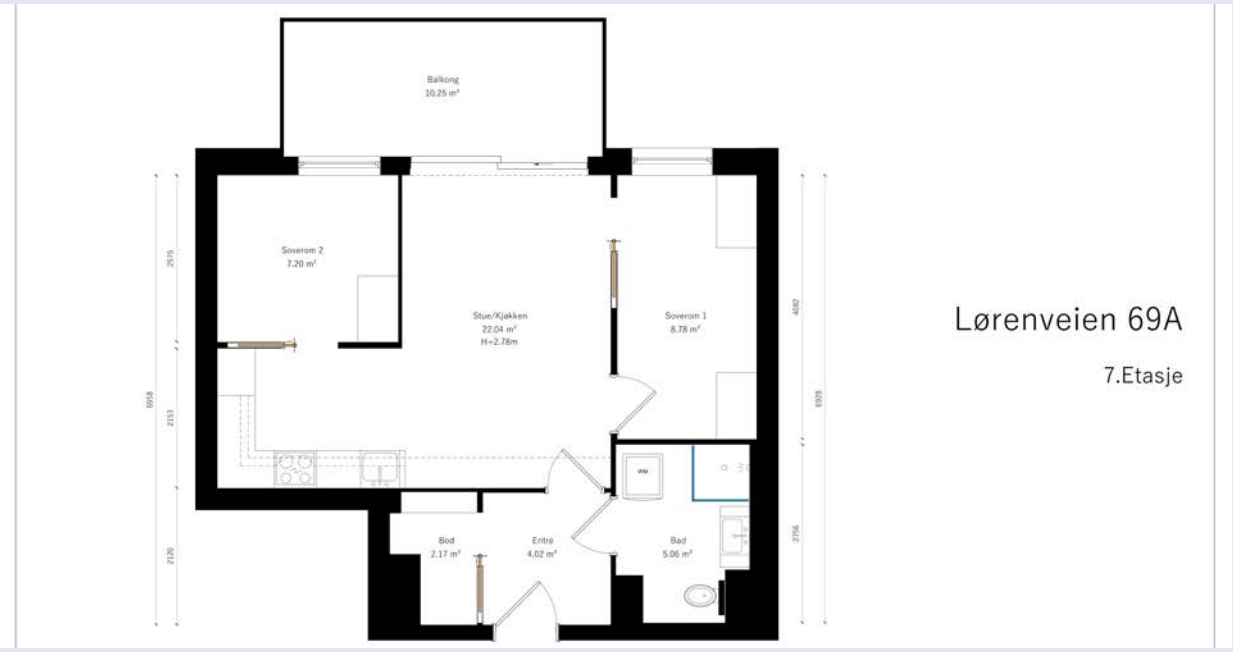


Oliver Pettersen
eiendomsmegler
Tlf: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 800 000
Omkostninger	kr	146 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 946 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 845

BRA Total/BRA-i	58/52 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2020
Etasje	7
Energikarakter	B, farge: Grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Lørenveien 69A, 0585 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 124, bnr. 292, snr. 106, ideell andel 1/1
i Lørenporten 2 Sameie med orgnr.: 925872423 i Oslo kommune.

Etasje
7

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt til på Løren i et etablert boligstrøk med gangavstand til daglige servicetilbud, parker og kollektivtransport.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, Meny, Coop og Rema 1000 en kort gåtur unna, og på Løren Torg finnes apotek, forretninger og serveringssteder. Det er i tillegg gangavstand til tilbudene på Vinslottet og Hasle Torg. Brødfabrikken Fus barnehage og Gregers barnehage ligger en kort gåtur unna, og det er gangavstand til barneskolen Løren skole og ungdomsskolen Frydenberg skole. Kuben videregående skole ligger også i området.

Peer Gynt parken har åpne gressplener, klatrenett og en skulpturpark med scener fra Henrik Ibsens drama. For idrett og trening har du Løren idrettspark med kunstgressbane, idrettshall og ishall, og i nærområdet finnes også treningssentrene Studio Jobbsprek, Sterk og Evo. Nordover er det enkel reisevei med bil eller kollektivtransport til Lillomarka, med turstier og oppkjørte skiløyper.

Kollektivtilbudet gir enkel reisevei i hverdagen. Både Økern og Løren T-banestasjon nås med en kort gåtur. Linje 4 og 5 sørger for hyppige avganger og en smidig reisevei inn til Oslo sentrum. I gangavstand finner du også busser med ruter mot ulike deler av byen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² Bod.
7. etasje
BRA-i: 52 m² Entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

TBA fordelt på etasje
7. etasje
10 m² Balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,76m.
Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: 106.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.08.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført i 2020 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong.

Vinduer:
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Dører:
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull. Balkongdør (skyvedør) med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Innvendige dører med glatte dørblader og dør med glassfelt.

Balkong:
Omtrent vestvendt balkong på 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord. Balkongen er utstyrt med belysning og stikkontakt. Rekkverkshøyde: 122 cm.

VVS-installasjoner:
Vannledninger bestående av rør i rør system. Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap. Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Ventilasjon:
Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod.
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja.

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse? På badet og de fungerer.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: 2020 da nybygget stod klart.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass med leiligheten.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Fra entréen er det tilgang til en innvendig bod for ekstra lagringsplass.

Stue:
Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning som gjør rommet til et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Stuen lar seg enkelt møblere med spisestue, sofagruppe og mediemøbler. Stuen preges av en takhøyde på 2,76 meter og gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Veggene er malt i delikate farger og gulvet er belagt med parkett. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet vannbåren varme.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Balkongen er oppbygget i betong med terrassebord på gulvet, og har rekkverk i glass og metall. Uteplassen er utstyrt med belysning og stikkontakt, og har god plass til sittegruppe og grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en stilren innredning fra Norema med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap. For ekstra sikkerhet er det montert vannvakt og komfyrvakt. Det er avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Bad:
Moderne bad med flislagte overflater, varmekabler og innfelte downlights. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og skuffer, speil med lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen fungerer via avtrekksventil og luftespalte under døren.

Soverom:
Leiligheten har to lune soverom av fin størrelse. Hovedsoverommet har plass til seng, tilhørende nattbord og annet soveromsinteriør. Her er det godt med oppbevaringsplass i garderobeskapene. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: 1-stavs parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte glatte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte glatte flater, elementskjøter i enkelte rom.
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,76m.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG), se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og består av følgende rom: entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

- Balkong på 10 m².
- Ekstern bod på 6 m² i kjeller, merket med nr. 106.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Byggeår
2020

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 4785.9 m²

Beskrivelse av tomten
Sameiet har felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen, variert beplantning, lekeplass, sittebenker og asfalterte internveier.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 5 800 000,-
Omkostninger	Kr 146 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 946 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 145 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 146 090 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 158 590 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 2 845,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Bredbånd, digital-TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:
- Bredbånd: kr 339,00
- Felleskostnader: kr 2 280,00
- Digital-TV: kr 226,00
Totale felleskostnader per mnd: kr 2 845,00

Fjernvarme - innkreving og avregning ved Eviny.

Felleskostnader øker fra kr 2 280 til kr 2 360 per måned fra 01.01.2027 som følge av en varslet økning på 3,5 %.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 04.11.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andel Fellesformue
Kr 13 686 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 440 156 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 760 622 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.
For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Polisenummer
7575311

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Hus B1, B2 og B3 (Lørenveien 65 - 71) den 25.05.2021. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til bolig/forretning.

Løren er fortsatt under utbygging. Dette kan medføre støy og fremtidig byggeaktivitet i området.

Reguleringsplan: S-4835.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-15 og KDP-17.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Lørenveien 73 A-G - oppføring av kontorbygg - Løren torg - Felt A. Saksnummer: 202509437. Siste dok. 13.05.2026.
- Lørenveien - oppgradering av Lørenveien fra Lørenvangen til Økernveien. Saksnummer: 202508975. Siste dok. 19.01.2026.
- Karvesvingen 7 - montering av parabolantenner på tak. Saksnummer: 202612045. Siste dok. 30.10.2026.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saksnr: 202556036
Saken gjelder: Lørenveien 68 - Bolig og næring
Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 201618936
Saken gjelder: SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål.
Sakstype: Detaljregulering

Veiledende plan for offentlig rom - Løren/Økern:
Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern ivaretar behovet for en helhetlig plan for hele området, satt i en større sammenheng. Planen angir utformingsprinsipper for nødvendige offentlig rom (gater, torg og parker). Vedtatt 22.06.2016.

Eiendommen ligger i gul støysone fra veg. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen ligger i et område med meget høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Eiendommen er ifølge områdeanalysen registrert med forurenset grunn med påvirkningsgrad «Ikke akseptabel forurensning». Dette innebærer at eventuelle fremtidige terrenginngrep eller bygge- og gravesaker krever særskilte miljøtekniske undersøkelser og godkjent tiltaksplan i samråd med forurensningsmyndigheten.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring og utvikling, vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2016/609781-8/200 05.07.2016 BRUKSRETT
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Erklæringen etablerer gjensidig bruksrett til hverandres utearealer for gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 i samsvar med godkjente utomhusplaner og reguleringsplan S-4835. Utearealene til barnehagen på bnr. 269 er tilgjengelige for boligene på bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstid. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2016/609781-11/200 05.07.2016 BRUKSRETT
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Gnr. 124 bnr. 268, 269, 270 og gnr. 424 bnr. 7 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger og anlegg. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2016/609781-12/200 05.07.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 268
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 269
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 424 BNR: 7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Gnr. 124 bnr. 268, 269 og gnr. 424 bnr. 7 gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for

avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 270 frem til hovedledninger. Ledningseierne har adkomstrett for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2016/609781-13/200 05.07.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Gnr. 124 bnr. 268, 269 og gnr. 424 bnr. 7 anlegger og har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien samt felles stikkledninger for avløp. Ledningseierne har felles ansvar for drift og vedlikehold.

2016/974505-1/200 24.10.2016 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 72
Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Erklæringen gir gnr. 126 bnr. 72 og gnr. 124 bnr. 32 rett til å opprettholde tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning over gnr. 124 bnr. 270. Rettighetshaverne plikter å dekke nødvendige utbedringskostnader dersom vann fra byggeaktivitet påfører anlegget skade eller økt vedlikeholdsbehov.

2017/561632-1/200 29.05.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om adkomst og vedlikehold av anlegg/ledninger. Rettighetshavere: KNR 0301 GNR 124 BNR 268 SNR 1-28, GNR 124 BNR 269 SNR 1-122 og GNR 424 BNR 7.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Gnr. 124 bnr. 268, gnr. 124 bnr. 269 og gnr. 424 bnr. 7 har rett til å legge og ha liggende stikkledninger for avløp og overvann med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 270 og fradelte parseller, med nødvendig adkomstrett for reparasjon og vedlikehold. Kostnader til drift, vedlikehold og reparasjon av fellesanlegget deles forholdsmessig basert på antall tilknyttede boliger. Gnr. 124 bnr. 270 bekoster bygningsmessig vedlikehold av felles trafo, mens bnr. 268 og 269 drifter og vedlikeholder opparbeidet tomt over anleggseiendommen gnr. 424 bnr. 7.

2017/810036-1/200 26.07.2017 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelser om varighet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Utbyggingsavtale for Lørenveien 55–65 inngått med Oslo kommune regulerer gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen og VPOR for Løren og Økern. Avtalen omfatter bestemmelser om anleggsbidrag, rekkefølgekrav, opparbeidelse av torg og gangvei, samt vederlagsfri overdragelse av arealer til Lørenveien og gangvei i Lørenvangen til kommunen. Avtalen bortfaller 31.12.2030 eller når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning for ubebygde deler.

2018/715704-1/200 02.05.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Erklæringen sikrer allmennheten rett til fri ferdsel over torg og avmerkede arealer på gnr. 124 bnr. 34 og gnr. 124 bnr. 270 (og senere fradelte parseller, herunder bnr. 292). Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2018/1029266-2/200 16.07.2018 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 270
Gjensidig bruksrett til areal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Rettighetserklæring vedrørende gnr. 124 bnr. 270, 291 og 292 etablerer felles bruk av bnr. 291 til parkering for bnr. 270 og 292, samt kjørbar atkomstvei for bnr. 291 over bnr. 270. Bnr. 270 har bruksrett til 7 garasjeplasser og bnr. 292 har bruksrett til 24 garasjeplasser på bnr. 291. Bnr. 270 og 292 har gjensidig bruksrett til hverandres utearealer, og eiendommene har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger og garasjeanlegg. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2018/1029266-8/200 16.07.2018 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 270
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Erklæringen regulerer fellesareal, atkomst, parkering og gjensidig rett til grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger og anlegg mellom gnr. 124 bnr. 270, 291 og 292. Endring eller sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune.

2020/2122379-3/200 18.02.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 292
Rettighetserklæring vedrørende gnr. 124 bnr. 291, 292 og 307. Boligene på bnr. 292 har bruksrett til 90 garasjeplasser og næringen til 4 garasjeplasser på bnr. 307. Bnr. 291/307 skal være til felles bruk for bnr. 292 og bnr. 270. Bnr. 292 og bnr. 307 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning og anlegg. Bnr. 291 og bnr. 307 forutsettes sammenslått til én eiendom. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2020/2893027-1/200 19.08.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshavere: KNR 0301 GNR 124 BNR 270 SNR 1-323.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 270 snr. 1–323 har rett til å ha liggende stikkledninger for avløp og overvann med nødvendige kummer gjennom fellesareal på gnr. 124 bnr. 292, med tilhørende adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledningene.

2020/2893160-6/200 19.08.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Rett til bruk av teknisk rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 291 har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr. 124 bnr. 292. Retten inkluderer rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjonene forsvarlig vedlikeholdt.

2020/2387519-1/200 28.04.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 106
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/11514
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Eiendommens rettigheter:
2020/2893160-1/200 19.08.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til adkomst og ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr. 124 bnr. 291.

2020/2893160-2/200 19.08.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Rett til bruk av sykkelparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr. 124 bnr. 291.

2020/2893160-3/200 19.08.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på eller gjennom gnr. 124 bnr. 291, inkludert adkomstrett for drift og vedlikehold.

2020/2893160-5/200 19.08.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 291
Rett til bruk av teknisk rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til bruk av teknisk rom i gnr. 124 bnr. 291 som betjener seksjonene, med rett og plikt til å holde rommet og installasjonene forsvarlig vedlikeholdt.

2020/2918121-1/200 25.08.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 288
Gjelder utrykningskjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har vederlagsfri rett til kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy over gnr. 124 bnr. 288.

2020/2918121-2/200 25.08.2020 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 288
Bestemmelse om overhengende bygningsdeler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til å la balkonger og andre bygningsdeler krage ut over gnr. 124 bnr. 288.

2020/2918121-3/200 25.08.2020 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 288
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning og anlegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 292 snr. 1–167 har rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 288 for reparasjon og vedlikehold av bygning og anlegg. Bruken skal varsles i rimelig tid, og arealet skal tilbakeføres i minst samme stand.

2020/2918121-4/200 25.08.2020 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 288
Bestemmelse om støyskjerm
Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 270 snr. 1–323 og bnr. 292 snr. 1–167 har rett til å ha støyskjerm plassert på gnr. 124 bnr. 288 i henhold til ramme- og brukstillatelse, med tilhørende adkomstrett for reparasjon og vedlikehold.

2020/2918121-5/200 25.08.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 124 bnr. 268, 269, 270, 292 snr. 1–167, bnr. 32 og gnr. 126 bnr. 72 har rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann over gnr. 124 bnr. 288 frem til offentlig kum, samt nødvendig adkomstrett for reparasjon og vedlikehold.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd og digital-TV er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet
Sameie
Lørenporten 2 Sameie

Om sameiet
Sameiets navn er Lørenporten 2 Sameie. Sameiet er et kombinert sameie som består av 162 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjoner (sportsboder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 292 i Oslo kommune.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det kan styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

Fra protokollen 2026 (vedtatt):
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
- Innglasset balkong i toppetasjen: Styret utreder muligheten for å se på løsninger.
- Utredning av mobilnøkkel (app-tilgang) for felles innganger.
- Styret skal se på ladeavtale, strømpris og økonomi knyttet til elbillading i garasjen.

Organisasjonsnummer
925872423

Eierbrøk
52/11514

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Regnskap/budsjett
Sameiets årsresultat og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme til radiatorer i stue og på begge soverom. Varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
B, farge: Grønn.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd grønn B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Styret i sameiet skal underrettes skriftlig om alle leieforhold, samt leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng
truls@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Selger har utarbeidet en oversikt over hvilket tilbehør og løsøre som medfølger, og hva som ikke medfølger ved salget:
Baderom:
- Skap medfølger.
- Baderomstilbehør/oppheng medfølger, herunder håndkleholder, toalettrullholder mv.

Soverom 1:
- Gardinstenger medfølger.
- Sengegavl medfølger.
- Bildehylle over sengen medfølger ikke.
- To sorte vegglamper, én på hver side av sengen, medfølger.
- To veggknagger medfølger.

Soverom 2:
- Gardinstenger medfølger.
- Sort vegglampe medfølger.

Stue:
- Gardinstenger medfølger.
- Lampe i stuen medfølger ikke.
- Tre vegghengte skap med glassdører medfølger.

Sportsbod i kjeller:
- Frittstående hyller medfølger ikke.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Borret i flisene for å sette opp et skap.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja. Det er observert enkelte individer av sølvkre/skjeggkre i bodlokaler i kjeller, samt på bad og kjøkken i leiligheten. Omfanget fremstår som begrenset til enkelte observasjoner.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut limfeller for å overvåke situasjonen, og omfanget fremstår som lite.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: I regi av Selvaag reklamasjon
Beskrivelse av arbeidet: Reklamasjon på rør bak vasken på kjøkkenet som ikke var helt tett.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Litt trafikkstøy til tider, men er ganske stille når dører og vinduer er lukket.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger på soverom, gang og stue. Har også byttet ut kjøkkenhåndtak for å oppgradere kjøkkenet.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Feil på stekeovn som ble utbedret.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Electrolux
Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet en defekt del. Varmvifte elementet. Da fikk vi beskjed om at garantien gjelder to år fra midten av april 2025.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og

fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Joakim Rudi Kristiansen
Linn-Marie Aunhaug Selbo

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill og elektrisk grill.

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

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Tilstandsrapport fra kr 12 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 950
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 950
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 300
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 730. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 127 592, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Studio Juliane.
- Stylist, Enger Design AS.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Oliver Pettersen
eiendomsmegler
oliver.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 948 59 284

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse
















ATEA


























S


S




AEG








SENZ


69
A



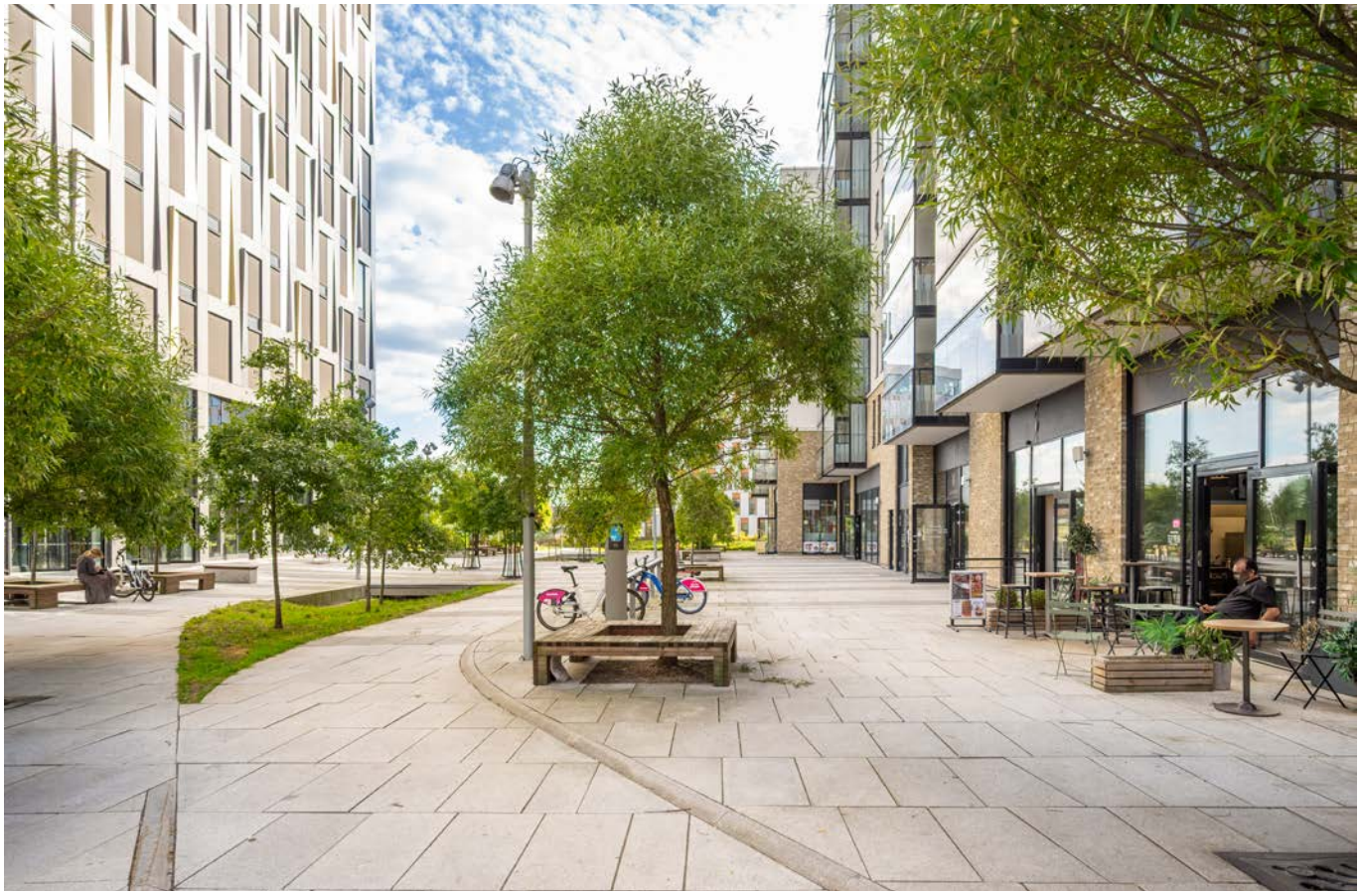

Besties












MENY
APOTEK 1
norli
SYNSAM
LØREN
MENY
SYNSAM
norli


Løren




HASLE LINIE GASTROPUB
Vinslottet
W. R. SAMSON


STERK
HELSE & TRENING
STERK
HELSE • TRENING • KOMPETANSE
Bli STERK
PRIVATLEGE

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

LØRENVEIEN 69A

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Økern Linje 4, 5	**6 min** 0.5 km
Løren T Linje 4B	**7 min** 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	**18 min** 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.2 km

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	**9 min** 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	**11 min** 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**8 min** 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Kuben videregående skole	**14 min**
Valle Hovin videregående skole	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

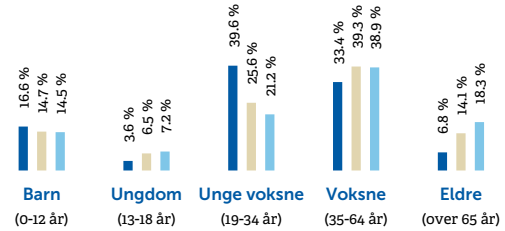
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	**4 min** 0.3 km
Gregers barnehage (1-5 år) 52 barn	**4 min** 0.3 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Løren Søndagsåpent	**4 min** 0.3 km
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	**7 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 85/100

SPORT

Løren skole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.7 km
Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.8 km
STERK treningssenter	**6 min**
EVO Løren	**8 min**

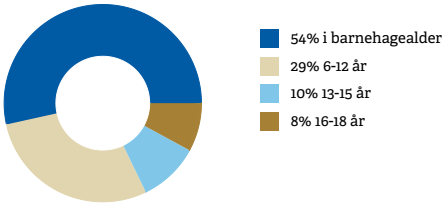
BOLIGMASSE



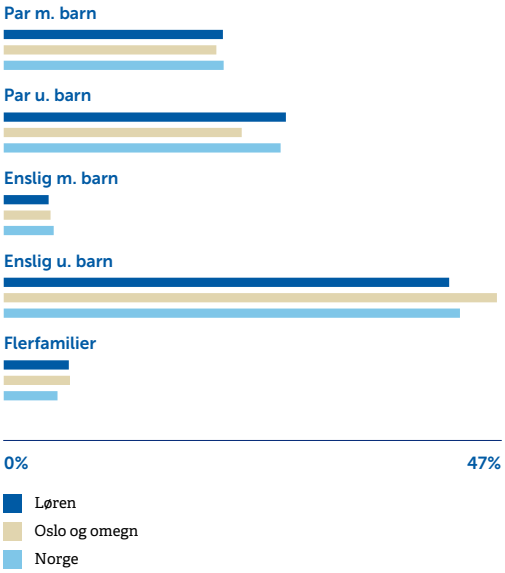
VARER/TJENESTER

Løren Torg	**7 min**
Apotek 1 Løren Torg	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



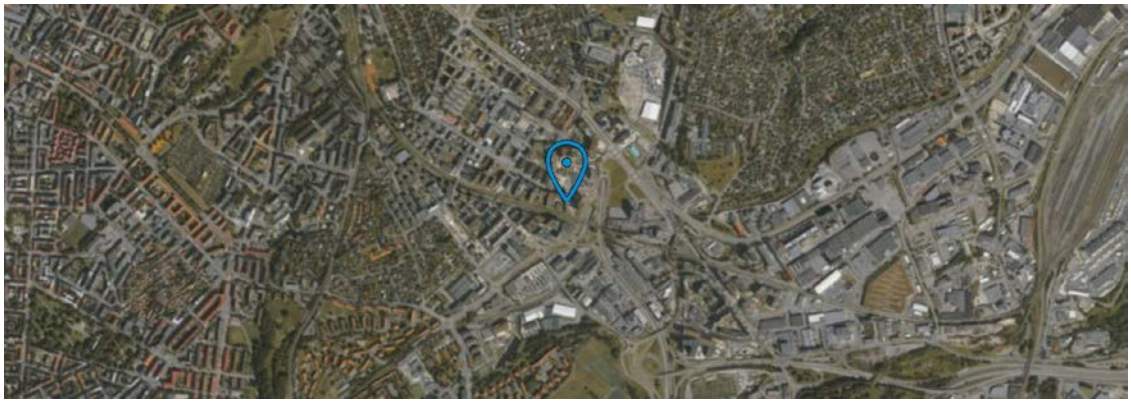
FAMILIESAMMENSETNING

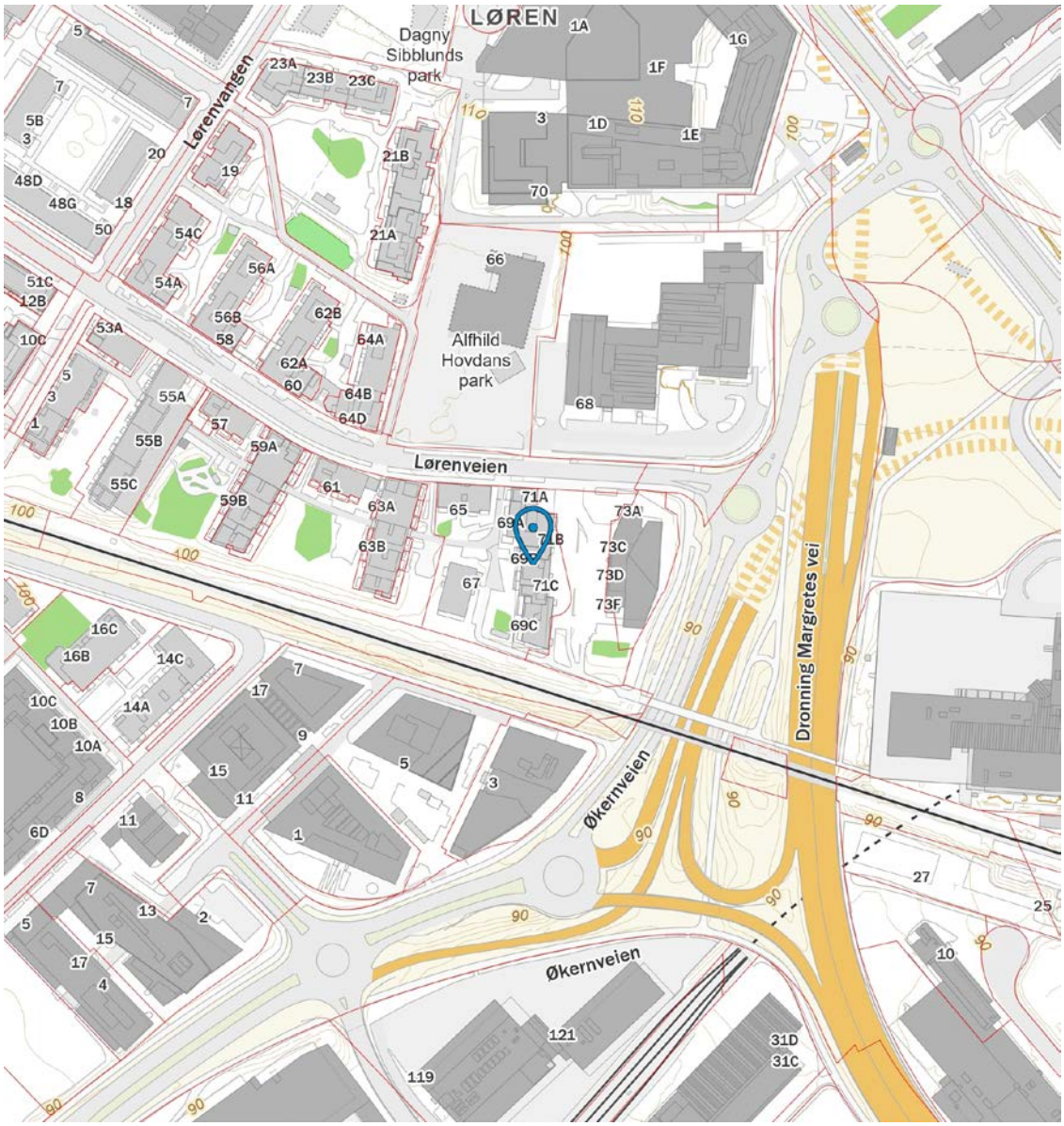


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Lørenveien 69A , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 292, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2601 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BP9525

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 er beliggende i Lørenveien 69 A, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2020 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er opparbeidet med interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

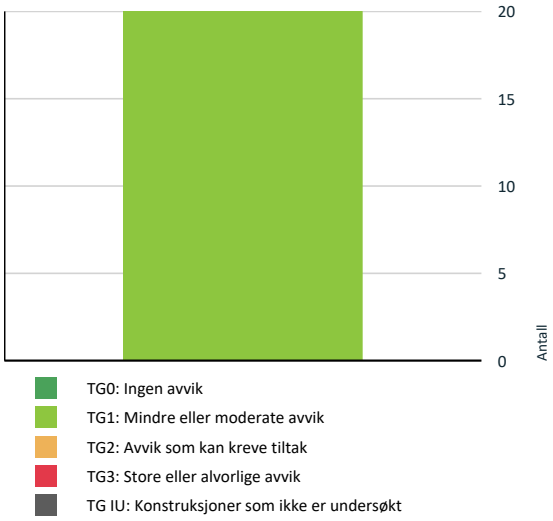
Leilighet H0701

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

Lørenveien 69A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0701

Lørenveien 69A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 292
0301 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0701



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Eier opplyser: Skap på badet i 2021. Byttet håndtak på kjøkkenet i 2024. Malt vegger i leiligheten i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 122 cm

Tilstandsrapport

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 1-stavs parkett.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater. Elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader og dør med glassfelt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 2020.
Dokumentasjon: Ferdigattest og beskrivelse av oppbygning.
Arbeid utført av: Betonmast Boligbygg AS med underleverandører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Ferdigattest

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er ca 45 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

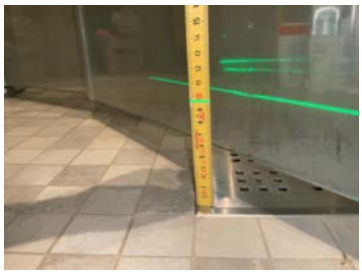
Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

7 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Papirtest

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom:
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt integrert i ventilator, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Fordelerskap i entré



Oversikt

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og på begge soverom.

Fordelerskap plasert i entré.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Fordelerskap



Oversikt

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet og de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: 2020 da nybygget stod klart.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Tilstandsrapport

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring fra byggeår

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler, sprinkelanlegg og brannslukningsapparat ved befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

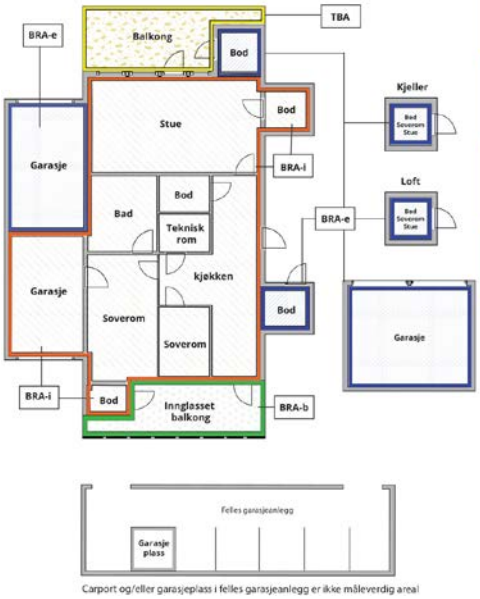
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0701

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 etasje	52			52	10
Kjeller		6		6	
SUM	**52**	**6**			**10**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,76m

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: 106

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Joakim Rudi Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	292		106		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lørenveien 69A

Hjemmelshaver
Kristiansen Joakim Rudi, Selbo Linn-Marie Aunhaug

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selbo, Linn-Marie Aunhaug
02.11.2026
Signed
bankID

Kristiansen, Joakim R
02.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Linn-Marie Aunhaug Selbo

Joakim Rudi Kristiansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Lørenveien 69A
0585 Oslo

0301-124/292/0/106

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Borret i flisene for å sette opp et skap.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det er observert enkelte individer av sølvkre/skjeggkre i bodlokaler i kjeller, samt på bad og kjøkken i leiligheten. Omfanget fremstår som begrenset til enkelte observasjoner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut limfeller for å overvåke situasjonen, og omfanget fremstår som lite.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: I regi av Selvaag reklamasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Reklamasjon på rør bak vasken på kjøkkenet som ikke var helt tett.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Ja**

Litt trafikkstøy til tider, men er ganske stille når dører og vinduer er lukket.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger på soverom, gang og stue. Har også byttet ut kjøkkenhåndtak for å oppgradere kjøkkenet.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Feil på stekeovn som ble utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Electrolux

Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet en defekt del. Varmvifte elementet. Da fikk vi beskjed om at garantien gjelder to år fra midten av april 2025.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

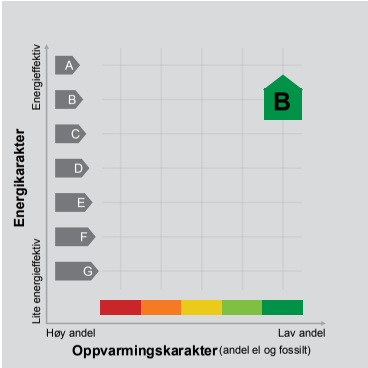
---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LØRENPORTEN 2 SAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637973
Merkenummer	Energiattest-2025-209745
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenveien 69A	300637973	H0201	41	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0301	54	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0401	67	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0501	80	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0601	93	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0701	106	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0801	119	0	
Lørenveien 69A	300637973	H0901	129	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	101,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 606 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 535 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 606 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 294 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 311 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	5 606 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,9 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Økern v/Camilla Stavø
Lørenfaret 1, 0585 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6047260232 . Vår ref.: 7638-1-106 Dato: 04.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenporten 2 Sameie
Organisasjonsnr:	925872423
Seksjonseier:	Kristiansen, Joakim Rudi
Medeier:	Selbo, Linn-Marie Aunhaug
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Lørenveien 69 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	106
Gnr.	124
Bnr.	292

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7575311.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader og garasje økes med 3,5% fra 1.1.27
Garasjeplasser er beliggende i egen anleggseiendom Gnr 124 Bnr 291. Ideel eierandel for garasjeplass er 1/126 del pr p-plass. Dersom andelen i garasjeeiendommen ikke skal følge boligen v/salg, må partene selv besørge tinglysing av andelen til sameiers boligseksjon i Lørenporten 1 eller 2 sameie. Garasjene er tinglyst som realsameie og kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av boligseksjoner i Lørenporten 1 eller Lørenporten 2. Gebyr iht vår prisliste ved salg. Ikke alle seksjoner som har p-plass. Garasjeeiendommen har egen forsikringsavtale. Tryg Forsikring; avtalenr: 7575311 Fjernvarme - innkreving og avregning ved Eviny (tdl. BKK): https://www.eviny.no/login. Ladeboksene administreres av selskapet Meshcrafts og via appen SmartCharge. Her blir hver lading fakturert beboer med betalingskort/Paypal.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 845,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	339,00	
Felleskostnader Bolig	2 280,00	2 360,00 fra 01.01.2027
Digital-TV	226,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	402,-
Fradragsberettigede kostnader:	23,-
Annen formue:	13 686,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lejla Seferovic Fakic, e-post: lorenporten2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925872423, KLIENTNR. 7638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 071 346	6 712 592	7 072 000	7 196 000
Ladeinntekter elbil		191 811	187 712	200 000	200 000
Andre inntekter		0	41	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 263 157**	**6 900 345**	**7 272 000**	**7 396 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-25 380	-25 000	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger		-6 268	-6 270	0	0
Revisjonshonorar	5	-21 360	-13 966	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-240 483	-229 495	-273 000	-285 285
Konsulenthonorar		-6 120	-16 873	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-1 420 597	-852 251	-1 277 000	-1 352 260
Forsikringer		-480 803	-410 548	-510 000	-401 097
Kommunale avgifter	7	-2 082 539	-1 907 314	-2 171 000	-2 279 180
Energi/fyring	8	-999 619	-978 479	-1 040 000	-1 040 000
TV-anlegg/bredbånd		-955 491	-946 518	-986 000	-1 015 580
Andre driftskostnader	9	-680 102	-715 510	-698 000	-711 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 121 581**	**-6 282 603**	**-7 208 000**	**-7 361 552**
DRIFTSRESULTAT		**141 576**	**617 742**	**64 000**	**34 448**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	87 937	58 130	0	0
Finanskostnader	11	-5 212	-244	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**82 726**	**57 886**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**224 302**	**675 628**	**64 000**	**34 448**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		224 302	675 628		

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925872423, KLIENTNR. 7638

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	6 269
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**6 269**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 281	26 840
Forskuddsbetalte kostnader		224 248	232 846
Andre kortsiktige fordringer	13	22 358	21 951
Driftskonto OBOS-banken		686 646	492 348
Sparekonto OBOS-banken		2 475 816	2 392 371
SUM OMLØPSMIDLER		**3 410 348**	**3 166 356**
SUM EIENDELER		**3 410 349**	**3 172 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 023 625	2 799 323
SUM EGENKAPITAL		**3 023 625**	**2 799 323**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 720	135 317
Leverandørgjeld		206 005	237 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		**386 725**	**373 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 410 349**	**3 172 626**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.03.2026
Styret For Lørenporten 2 Sameie

Simon Johan Hagvåg Johnsen Lejla Seferovic Fakic

Sanja Dmitrasinovic Even Øyan Storås

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	1 440
Felleskostnader Bolig	5 743 716
Felleskostnader Næring	121 402
Garasje	320 544
MC-plass	7 500
Digital-TV	608 472
Bredbånd	268 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 071 346**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 360
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 360**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-260 687
Drift/vedlikehold VVS	-133 469
Drift/vedlikehold elektro	-276 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 211
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 686
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 420 597**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 438 432
Renovasjonsgebyr	-644 107
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 082 539**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-583 474
Fjernvarme	-416 146
SUM ENERGI / FYRING	**-999 619**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-584
Lyspærer og sikringer	-11 813
Vaktmestertjenester	-111 140
Vakthold	-188 176
Renhold ved firmaer	-208 740
Snørydding	-91 581
Andre driftskostnader	-49 425
Trykksaker	-140
Andre kontorkostnader	-6 958
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-4 933
Øreavrunding	-11
Velferdskostnader	-6 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-680 102**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	697
Andre renteinntekter	520
SUM FINANSINNTEKTER	**87 937**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-5 212
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 212**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2021	31 349	
Avskrevet tidligere	-25 080	
Avskrevet i år	-6 268	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNING		**-6 268**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Current desemember 2025	22 358
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 358**

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel bolig	2 076 762	2 008 550
Andel næring	296 857	263 804
Andel garasje	650 006	526 969
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 023 625**	**2 799 323**

Dette er en intern fordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader.
Fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EGBYU-8EDTX-SK53Y-S0F2P-C134U-E8JEO

Protokoll til årsmøte 2026 for LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925872423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 10:00 til 12. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Simon Johan Hagvåg Johnsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ove Jarle Eikeland og Even Øyan Storås er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innglasset balkong!

Fremmet av: Riza Akin

Hei vi bor i Lørenveien 67 i 4 etg. Altså I toppe etg, Som de fleste vet at der er takket på balkongen er så kort at ved dårlig vær, for vi ikke brukt balkongen noe særlig. Om vinteren når det snør så kommer vi ikke på balkongen i det heletatt. Det er svært ønskelig for oss om det er mulig å kunne bygge innglasset balkong. Håper på forståelse, på får hånd tusen takk.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **23**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **15**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Innglasset balkong. På grunn av for kort tak i balkongen på topp etg.
> Mvh. Riza Akin.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**

> Styret utreder muligheten for å se på løsninger
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **32**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at ett eller flere vedtak ble fattet ved loddtrekning.

7. Utredning av mobilnøkkel (app-tilgang) for felles innganger

Fremmet av: Idar Rognes Eraker

Sameiet benytter i dag Dormakaba sitt adgangssystem med NFC-brikker for felles innganger. Flere leverandører, inkludert Dormakaba, tilbyr løsninger for mobilnøkkel (åpning via app/Bluetooth/NFC) dersom systemet støtter dette.

Det ønskes at styret undersøker om eksisterende Dormakaba-løsning allerede støtter mobilnøkkel, eller om dette kan aktiveres/oppgraderes innenfor rimelige kostnadsrammer.

Formålet er å:

- Forenkle hverdagen for beboere (redusere behov for fysisk brikke),

tilby en mer fleksibel og moderne adgangsløsning,

- Vurdere om dette kan gjennomføres uten større investeringer i nytt utstyr.

- Forslaget gjelder kun utredning av mulighet, kostnader og praktisk gjennomføring.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret:
> 1. Undersøke om eksisterende Dormakaba-adgangssystem støtter mobilnøkkel via app.
> 2. Innhente informasjon om eventuelle kostnader, tekniske krav og administrativt behov.
> 3. Vurdere om løsningen kan innføres innenfor forsvarlige og rimelige økonomiske rammer.
> 4. Legge frem saken med kostnadsoverslag og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt dersom dette krever investering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ladeavtale, strømpris og økonomi knyttet til elbillading i garasje

Fremmet av: Lars Christoffer Hemmingsson

1.

Endring av avtale med Current

For om lag ett år siden ble avtalen med Current endret, noe som medførte en betydelig økning i den månedlige faste avgiften for beboerne. Samtidig ble det kommunisert at avtalen skulle gi bedre vilkår, blant annet gjennom mulighet for time-til-time spotpris og redusert påslag.

Jeg ber styret redegjøre for hvilke konkrete muligheter avtalen gir, og i hvilken grad disse er/vil bli tatt i bruk for å redusere ladeprisen.

2.

Norgespris på strøm

Jeg har forstått at sameiet har inngått «Norgespris» på strøm, og at denne også gjelder for lading i garasjen.

Jeg ber styret redegjøre for hvordan ordningen påvirker ladeprisen for beboerne.

3.

Utvikling i faktisk ladepris

Til tross for forholdene nevnt i punkt 1 og 2, fremstår det som om ladeprisen ikke har blitt redusert, men tvert imot har økt med om lag 3,3 % i det tidsrommet hvor de fleste lader, hovedsakelig på nattestid.

Jeg ber styret forklare hvordan ladeprisen er sammensatt, og hvorfor denne prisutviklingen har funnet sted, når pkt. 1 & 2 tilsier at ladeprisen evt burde justeres ned.

4.

Regnskap, overskudd og formål med opparbeidelse

Etter det jeg forstår viser regnskapet for lading i garasjen et overskudd som er avsatt.

Jeg ber styret redegjøre regnskapet, formålet med å bygge opp dette overskuddet, samt hvilke planer som foreligger for bruken av det opparbeidede overskuddet.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Utarbeide og presentere en skriftlig redegjørelse for gjeldende ladeavtale, herunder:
> • hvilke prismekanismer og valgmuligheter avtalen gir,
> • hvordan ladeprisen er sammensatt,
> • og hvordan inngått strømavtale («Norgespris») påvirker ladeprisen.
> 2. Gjennomgå økonomien knyttet til elbillading i garasjen, herunder formålet med eventuelt opparbeidet overskudd, og vurdere om dagens prisnivå er i tråd med prinsippet om selvkost.
> 3. På bakgrunn av dette vurdere behov for justering av ladeprisen og/eller fast avgift, samt informere beboerne om konklusjonene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lejla Seferovic Fakic (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lejla Seferovic Fakic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sanja Dmitrasinovic (38 stemmer)
Even Øyan Storås (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sanja Dmitrasinovic
Even Øyan Storås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ove Jarle Eikeland (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ove Jarle Eikeland

V E D T E K T E R

for

Lørenporten 2 Sameie org 925 872 423

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenporten 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, den 28.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 162 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjoner (sportsboder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 292 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private markterrasser
- private takterrasser
- private hageparseller på tak

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameierbrøk er lik 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon,
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Dette gjelder likevel ikke for hageparseller på tak som er seksjonert som tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjonene 165,166 og 167 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

- Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhus-arealer ved forretningslokalene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, som markert på vedlegg 1. Bruksretten skal være vederlagsfri. Bruken av utomhus-arealene må ikke hindre adgangen, rømning og adkomst til boligseksjonene og adkomst for utrykningskjøretøy Evt. bruk av utomhusarealer vil bli omfattet av seksjonseieres vedlikeholdsplikt, jfr vedtektenes pkt 5-1.

3-2.2 Boligseksjonene seksjon 1-162 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er 126 parkeringsplasser i egen garasjekjeller, anleggseiendom gnr 124, bnr 29. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lørenporten 2 Garasjesameie.

P-plasser i garasjesameiet disponeres av seksjonseiere og evt. andre som har kjøpt rett til p-plass fra utbygger.

Rettigheter og plikter fremkommer av Lørenporten 2 Garasjesameies, vedtekter, se vedlegg 2

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 165, 166 og 167 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 165,166 og 167 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene1-162, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til boligseksjonene
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener boligseksjonene
- service og driftsavtaler som betjener boligseksjonene, herunder vaktmester- og renholdstjenester i boligdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom og bodområder som betjener boligseksjonene
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører, balkonger til boligseksjonene.

(4) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene 165,166 og 167 etter innbyrdes sameierbrøk, med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk:
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) knyttet til næringsseksjonene (lokaler)
- drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- service og driftsavtaler som betjener næringsseksjonene (lokaler), herunder vaktmester- og renholdstjenester i næringsdelen
- heiser og innvendige fellesarealer, oppganger, trappeløp, korridorer og tekniske rom bodområder som betjener næringsseksjonene (lokaler)
- Øvrige vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, her under kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører til næringsseksjonene (lokaler)

Kostnader til tekniske installasjoner eller anlegg som utelukkende betjener én næringsseksjon eller andre kostnader ved eiendommen som knytter seg til den enkelte næringsseksjon skal dekkes av denne alene.

(5) Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjonene 1-162 og næringsseksjon 165,166 og 167 (lokaler) etter innbyrdes sameierbrøk:
- Bygningsforsikring
- generell skadedyrsbekjempelse
- felles brannvarslingsløsning
- felles sprinklingsanlegg
- felles strøm
- forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.4 og 6.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, felles tekniske anlegg og utstyr, herunder membranløsninger, utvendige fasade og andre fellesområder (torg)

(6) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(7) Det er installert individuell måling for hver eierseksjon for varmt tappevann og vann Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode, evt kan sameiet inngå avtale med tjenesteleverandør om innkreving og avregning av den enkelte seksjons forbruk.
Umålt forbruk fordeles etter sameierbrøk, med unntak for seksjon 163 og 164 (Bod)

(8) Næringsseksjoner 163-164 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 163-164.

(9) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(12) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 165-167, boligseksjoner seksjon 1-162 skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 163 og 167 (bod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, tinglyste erklæringer, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 2 Sameie

Vedtatt av styret 07.10.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Se også informasjon om sameiet på vibbo.no

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre beboerne. Hold derfor vinduer og dører igjen i dette tidsrommet hvis det likevel skal spilles musikk. Musikken skal i så fall være dempet.

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

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

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres

til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Vask av sykkel gjøres i sykkelkjelleren under B2.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§5. Avfallshåndtering

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

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

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

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Glass- og metallemballasje kan leveres i returpunkt på oversiden av Sara Pizzeria ved Gartnerkvartalet.

§6. Skilt og oppslag

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det kan styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

§7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§8. Fasadeendringer

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

§9. Brannforebyggende sikkerhet

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

§10. Balkonger/markterrasser

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.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§12. Trygghet

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

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til en hver tid er låst.

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

Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

§12. Meldeplikt

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

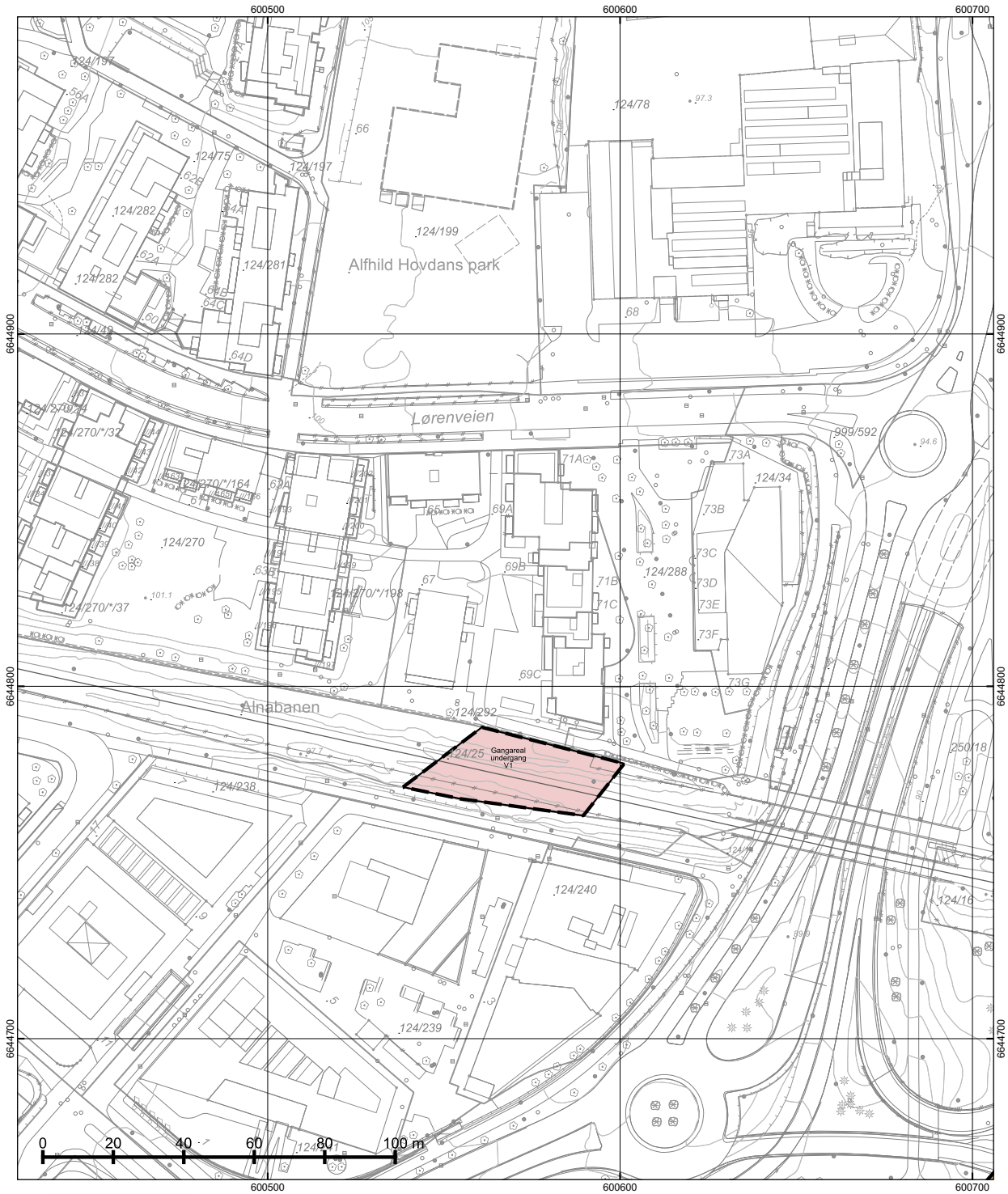
§13. Brudd på husordensreglene

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

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§14. Endring av husordensreglene

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



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

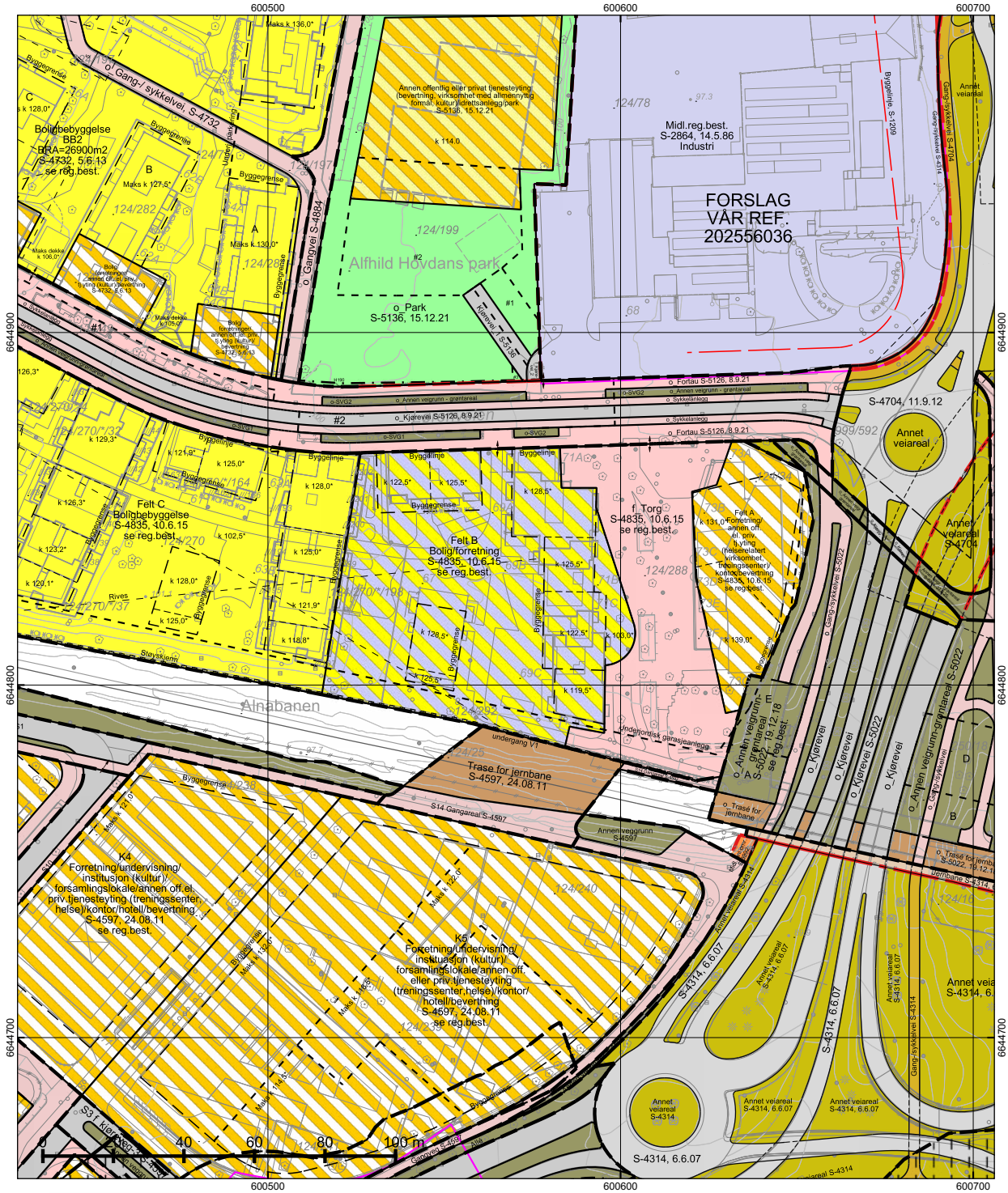
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164725/ 86542296
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

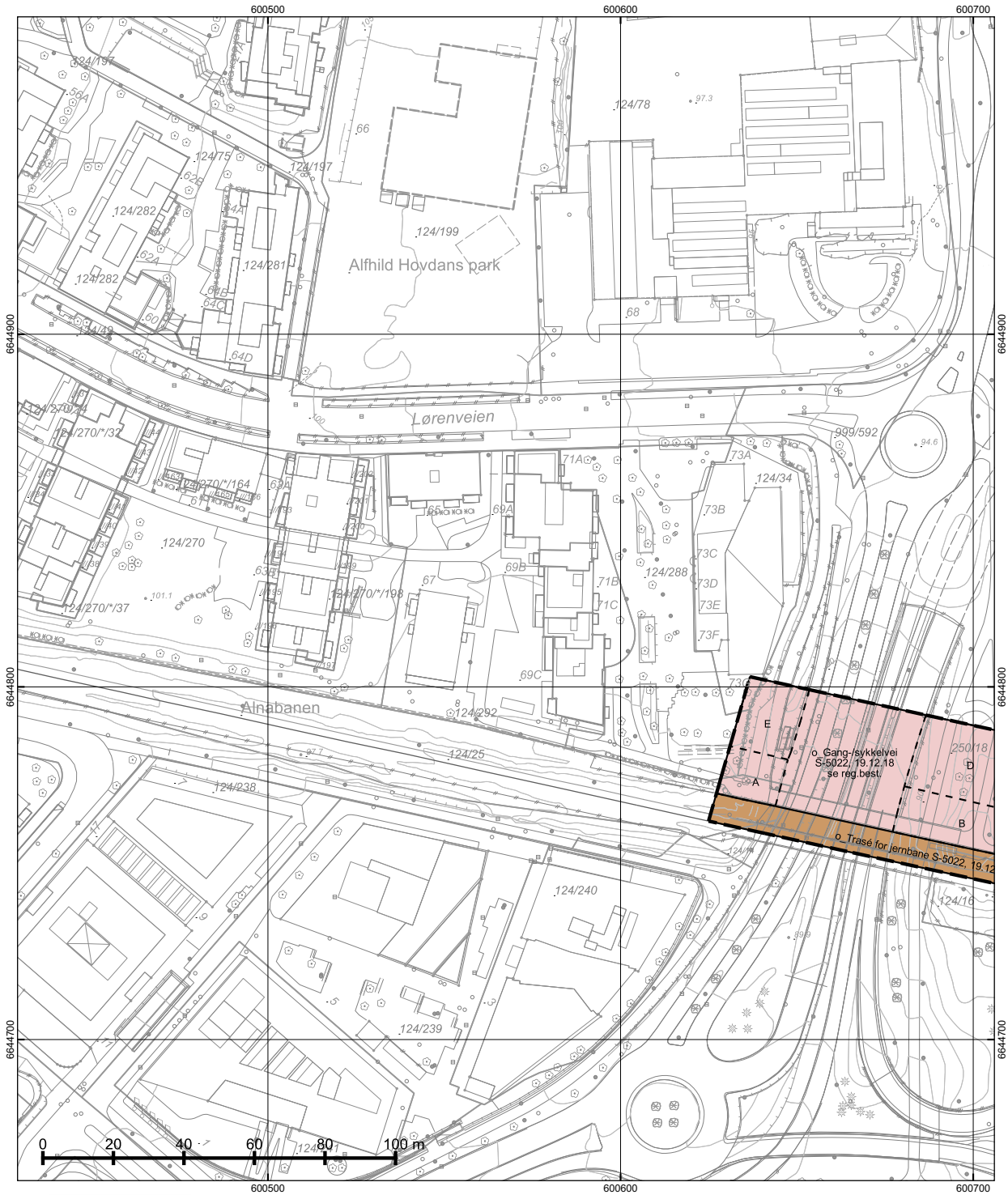
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164725/ 86542296
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

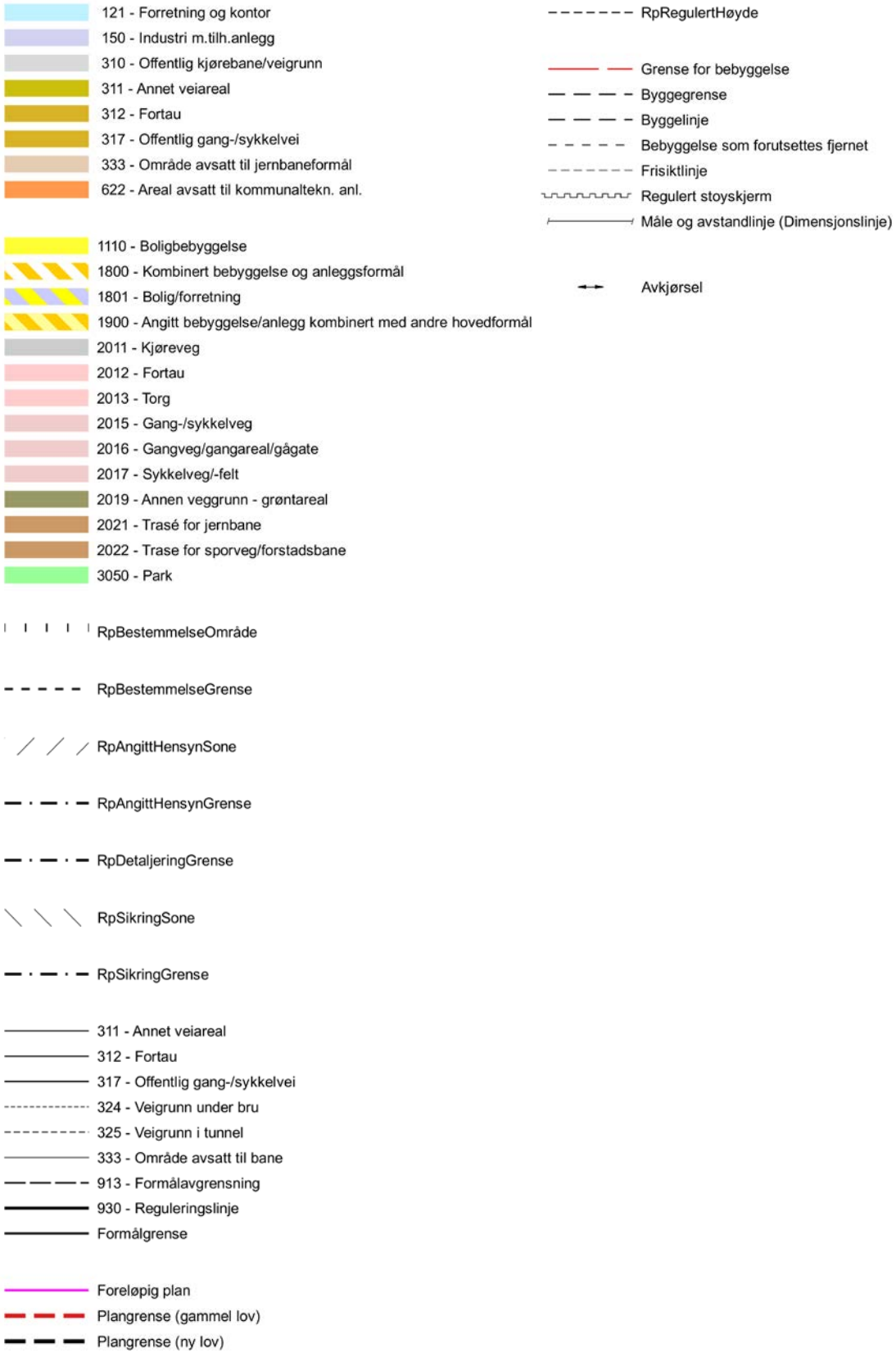
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

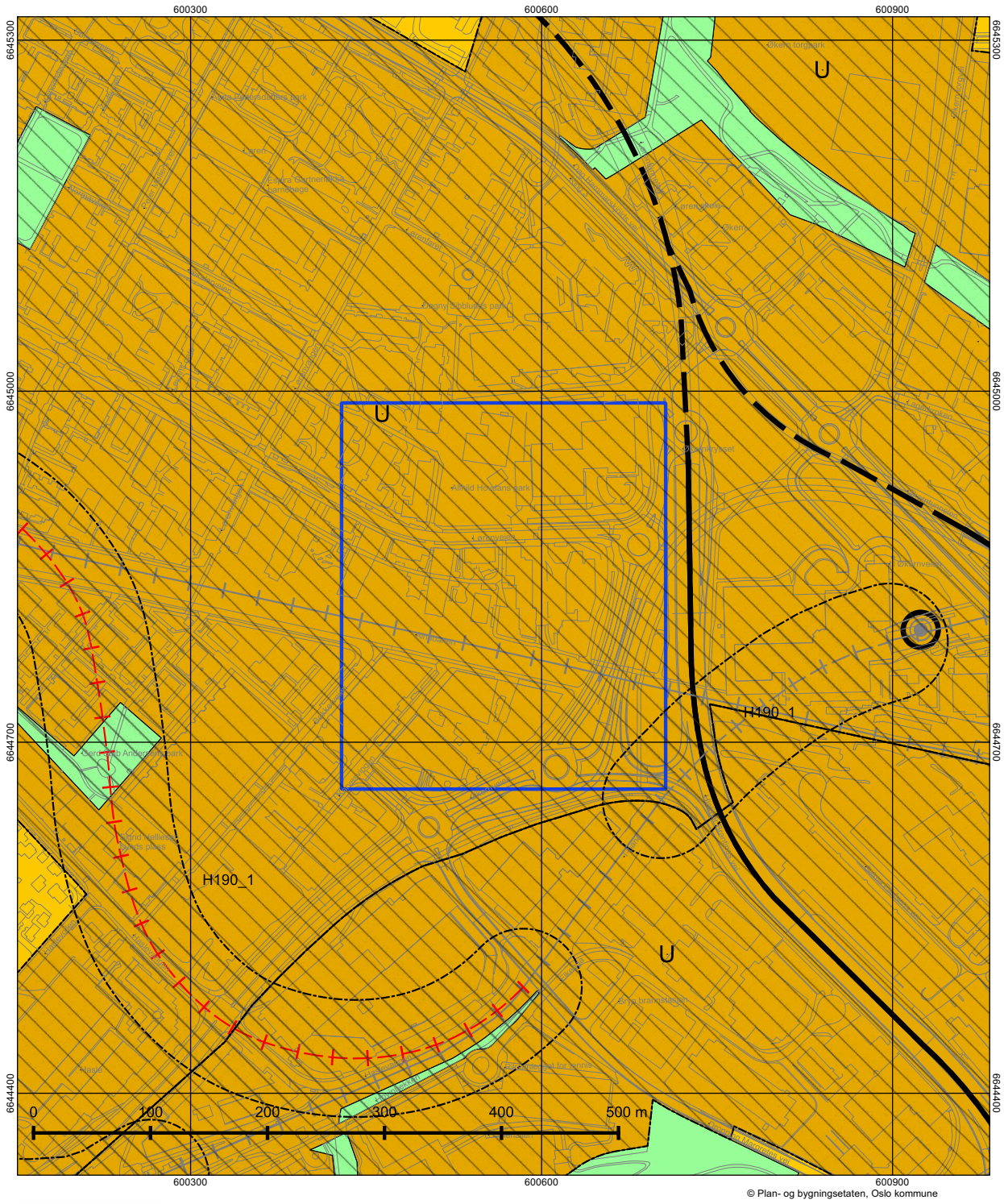
PlottID/Best.nr: 164725/ 86542296
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 69
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/292

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 02.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164725/86542296
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST BOLIGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2021
	201705719 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	LØRENVEIEN 65 - 71	Eiendom:	124/292/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	Søker:	BETONMAST BOLIGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 65 - 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Hus B1, B2 og B3 - Felt B mottatt 11022021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705719			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	U 806	10.03.2017	1/27
Planer - Hus B1	A-B1-1-1-8	14.03.2017	1/29
Planer - Hus B3	A-B3-1-1-4	14.03.2017	1/35
Snitt A-A	A-C5/B2-2-1	14.03.2017	1/36
Snitt B-B	A-C5/B3/B2-2-2	14.03.2017	1/37

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

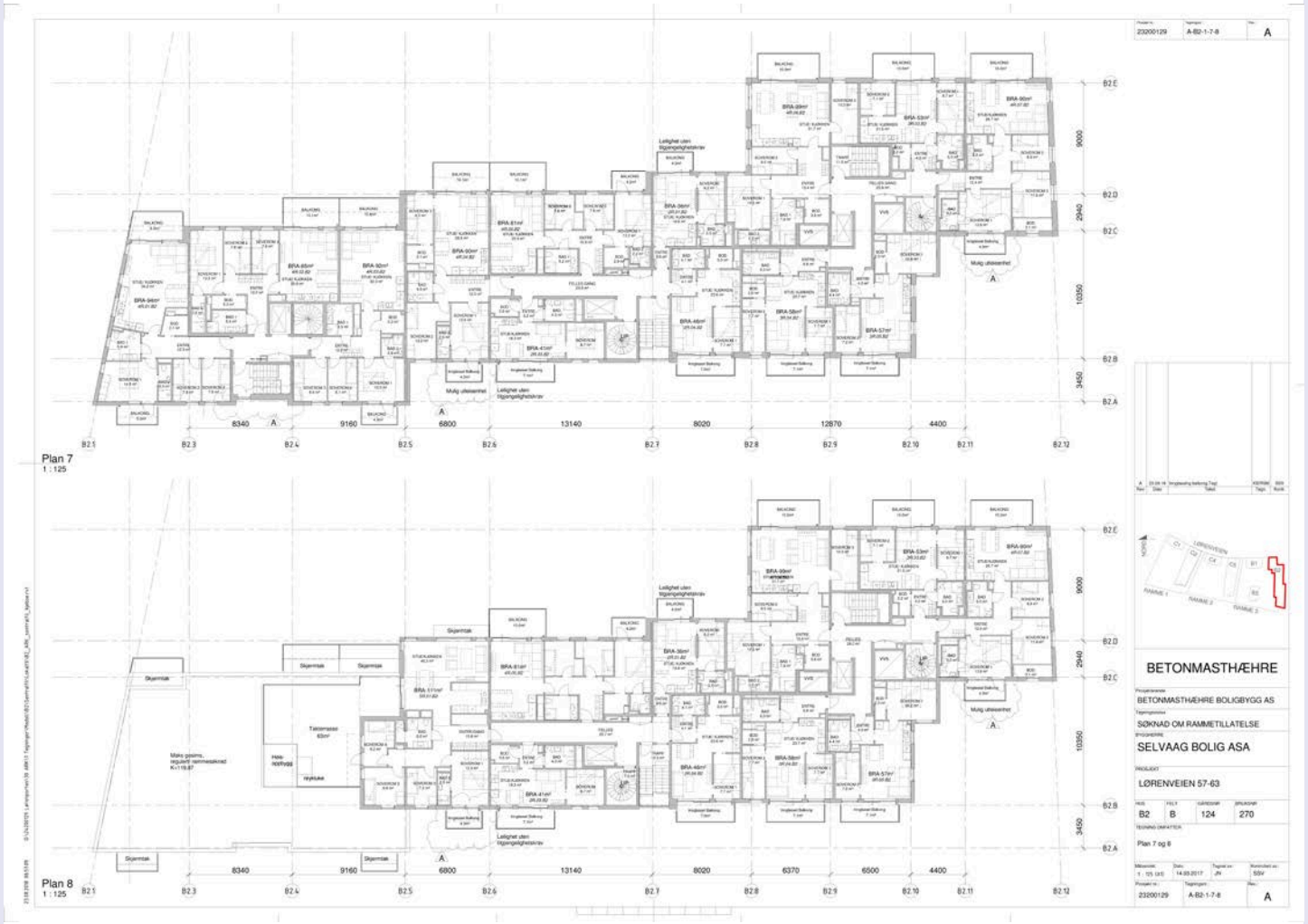
Snitt C-C	A-B1/B3-2-3	14.03.2017	1/38
Fasader - Hus B1	A-B1-3	14.03.2017	1/40
Fasade nord - Hus B2	A-B2-30	14.03.2017	1/41
Fasader - Hus B3	A-B3-30	14.03.2017	1/45
Situasjonsplan			19/4
Plan garasje P3	A-B1-B2-B3-105	23.08.2018	19/5
Plan 7 og 8 etasje	A-B2-1-7-8	23.08.2018	19/8
Plan 11 og 12 etasje	A-B2-1-11-12	23.08.2018	19/10
Hus B2 plan U2			26/3
Snitt C-C hus B1 B3			26/4
Situasjonsplan bygg B		14.01.2019	38/3
Utomhusplan			44/3
Snitt - Hus B2	A-B2-2-1	08.01.2020	46/4
Fasade øst - Hus B2	A-B2-31	08.01.2020	46/5
Fasade vest - Hus B2	A-B2-32	08.01.2020	46/6
Fasade sør - Hus B2	A-B2-33	08.01.2020	46/7
Plan 1 - Del 1	DF-B21011	19.08.2020	75/9
Plan 1 - Del 2	DF-B21012	19.08.2020	75/10
Boligparkplan			75/11
Hus B2 plan 2 - som bygget			76/3
Hus B2 plan 3 - som bygget			76/4
Hus B2 plan 4 - som bygget			76/5
Hus B2 plan 5 - som bygget			76/6
Hus B2 plan 6 - som bygget			76/7
Hus B2 plan 10 - som bygget			76/8
Plan 9.etasje hus B2, del 1, som bygget	DF-B21091	19.08.2020	77/2
Plan 9.etasje hus B2, del 2, som bygget	DF-B21092	19.08.2020	77/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/


Plan 7
1 : 125
Plan 8
1 : 125
BETONMASTHÆHRE
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
SELVAAG BOLIG ASA
LØRENVEIEN 57-63
B2
B
124
270
Plan 7 og 8
23200129
A-B2-1-7-8
A
14.09.2017
JH
8340
9160
6800
13140
8020
12870
4400
6370
6500
9000
2940
10350
3450

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Lørenveien 69A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 292, snr 106, , i Lørenporten 2 Sameie med orgnr.: 925872423 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6047260232

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260232
Sist oppdatert 10.11.2026

Oliver Pettersen
eiendomsmegler

Telefon: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet