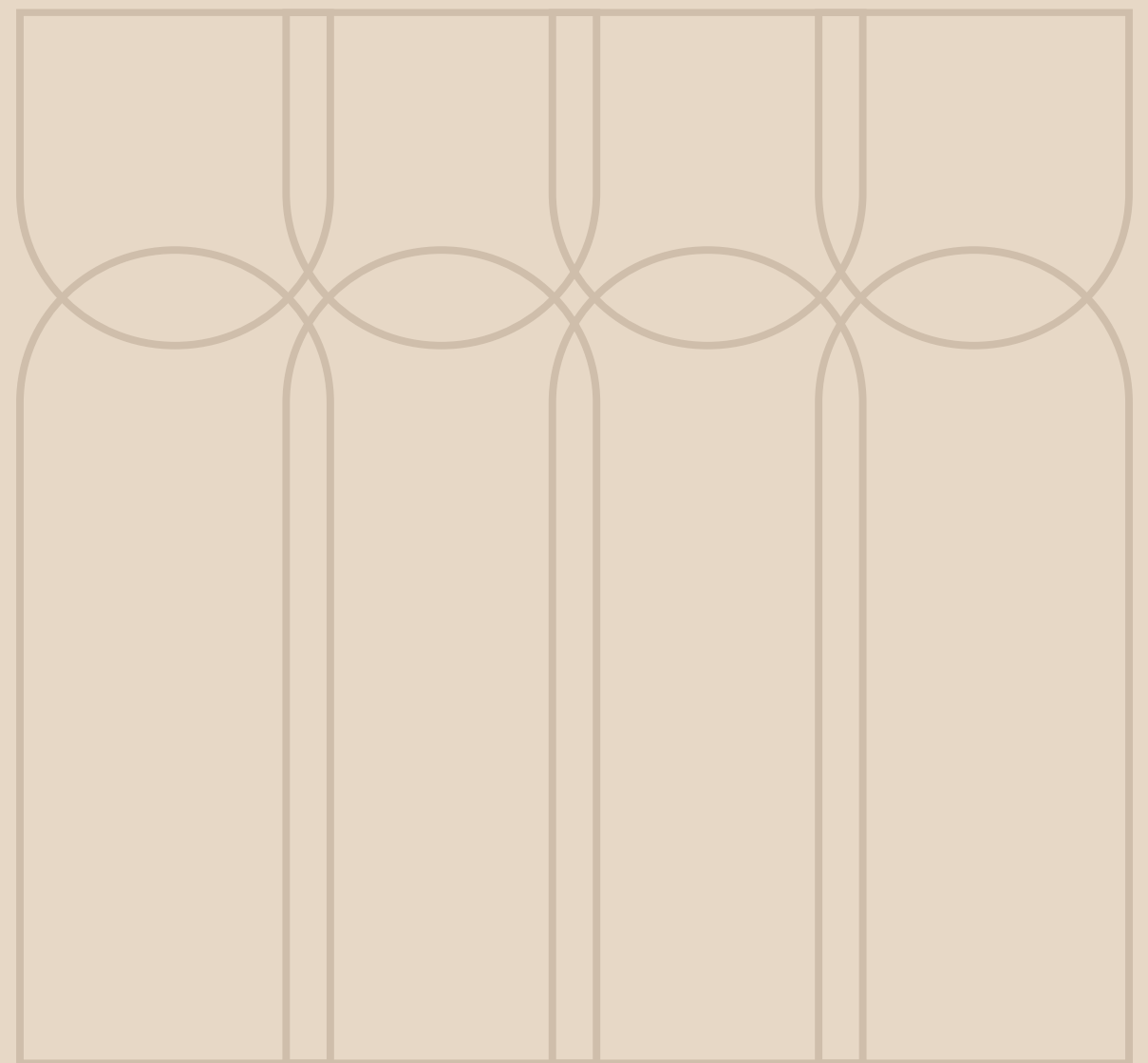




LØREN | HØYT OG FRITT

Lørenveien 69B

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 8 900 000,-	Eierseksjon	4785.9 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
236 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
9 136 090,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
4 102,- pr. mnd	7	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
20 240,-	2020	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
81/91 kvm	B - Grønn	

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

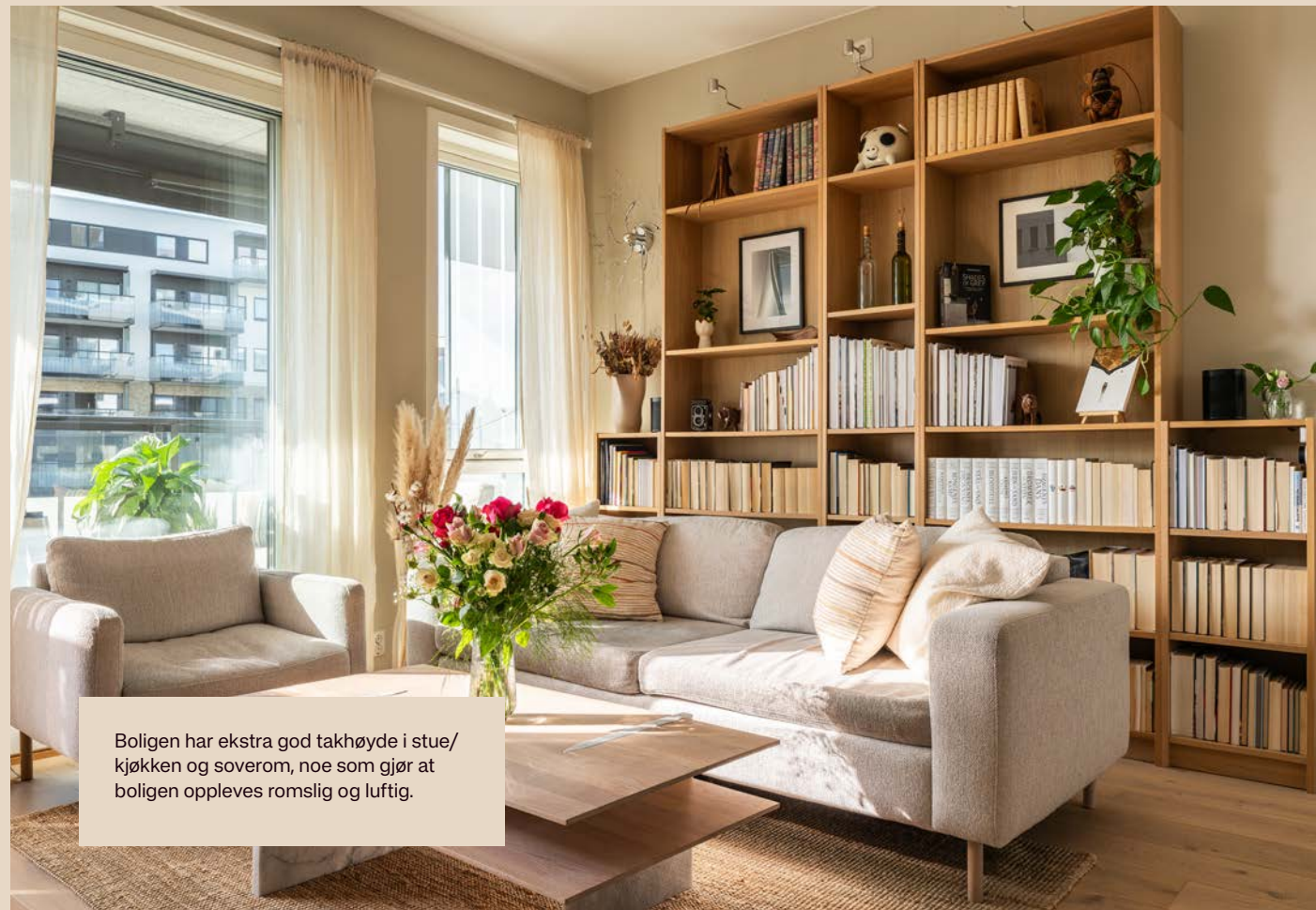
Rålekker 4-roms i 7. etg | 2 Vestvendte og solrike balkonger | 2 bad | Garasjeplass m. Lader | Fin/fri utsikt!

Velkommen til Lørenveien 69B.

Søker du en moderne og tiltalende 4-roms leilighet med høy standard? Her får du en flott leilighet fra 2020 med nybyggstandard, garasjeplass med elbillader og heisadkomst.

Verdt å merke seg:

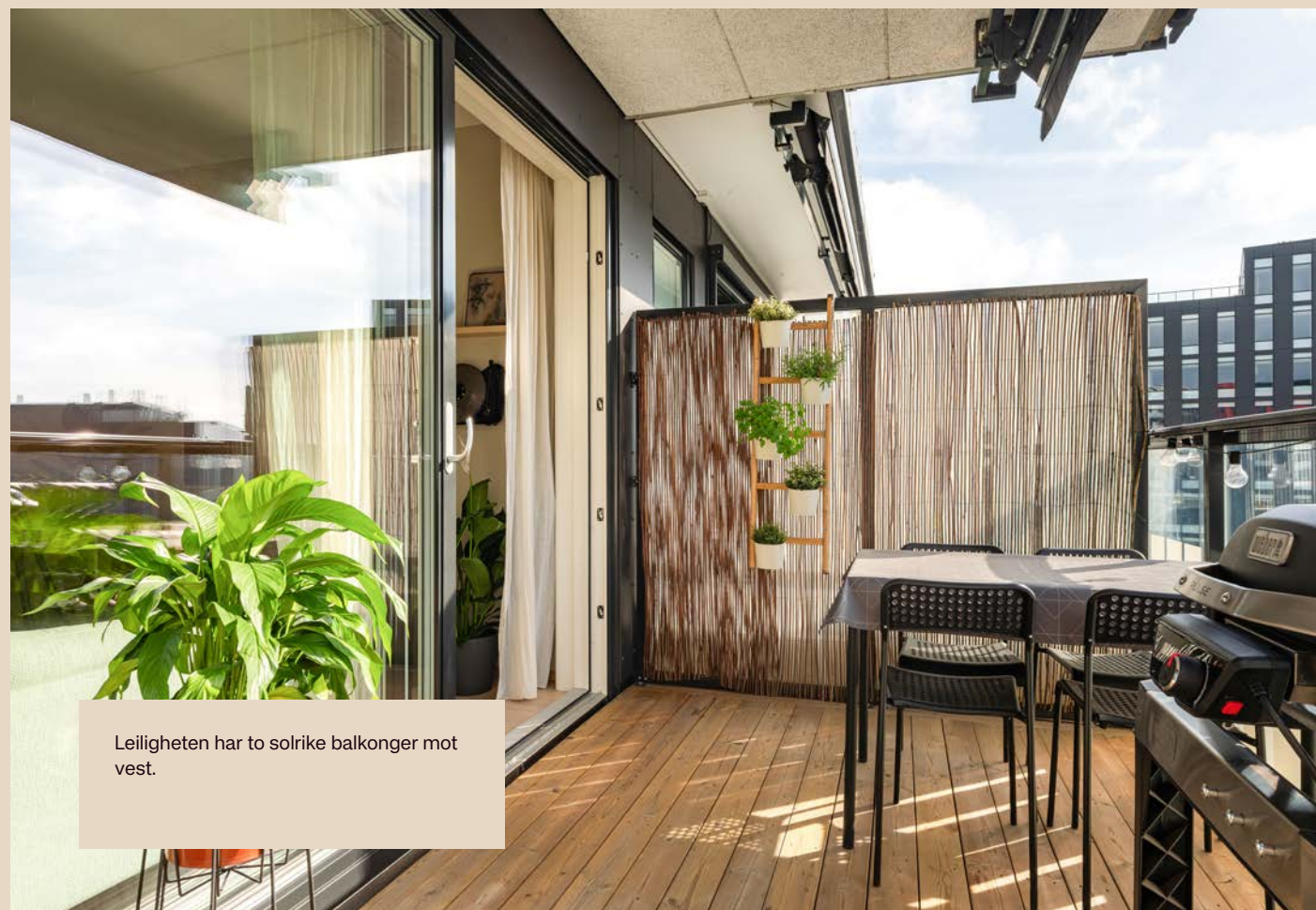
- Bygg fra 2020 med balansert ventilasjon og fjernvarme
- Vestvendte balkonger på ca. 4 m² og 10 m² – perfekte for sol og sosiale stunder
- Garasjeplass med elbillader og heisadkomst
- To lekre, flislagte bad med gulvvarme og moderne innredning
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god skaplass
- Romslig stue med store vindusflater og åpen løsning
- Tre gode soverom – hovedsoverom med eget bad og privat balkong
- Gjennomgående god standard med lys 1-stavs parkett og glatte flater
- Tilgang til sportsbod og sykkelparkering



Boligen har ekstra god takhøyde i stue/kjøkken og soverom, noe som gjør at boligen oppleves romslig og luftig.



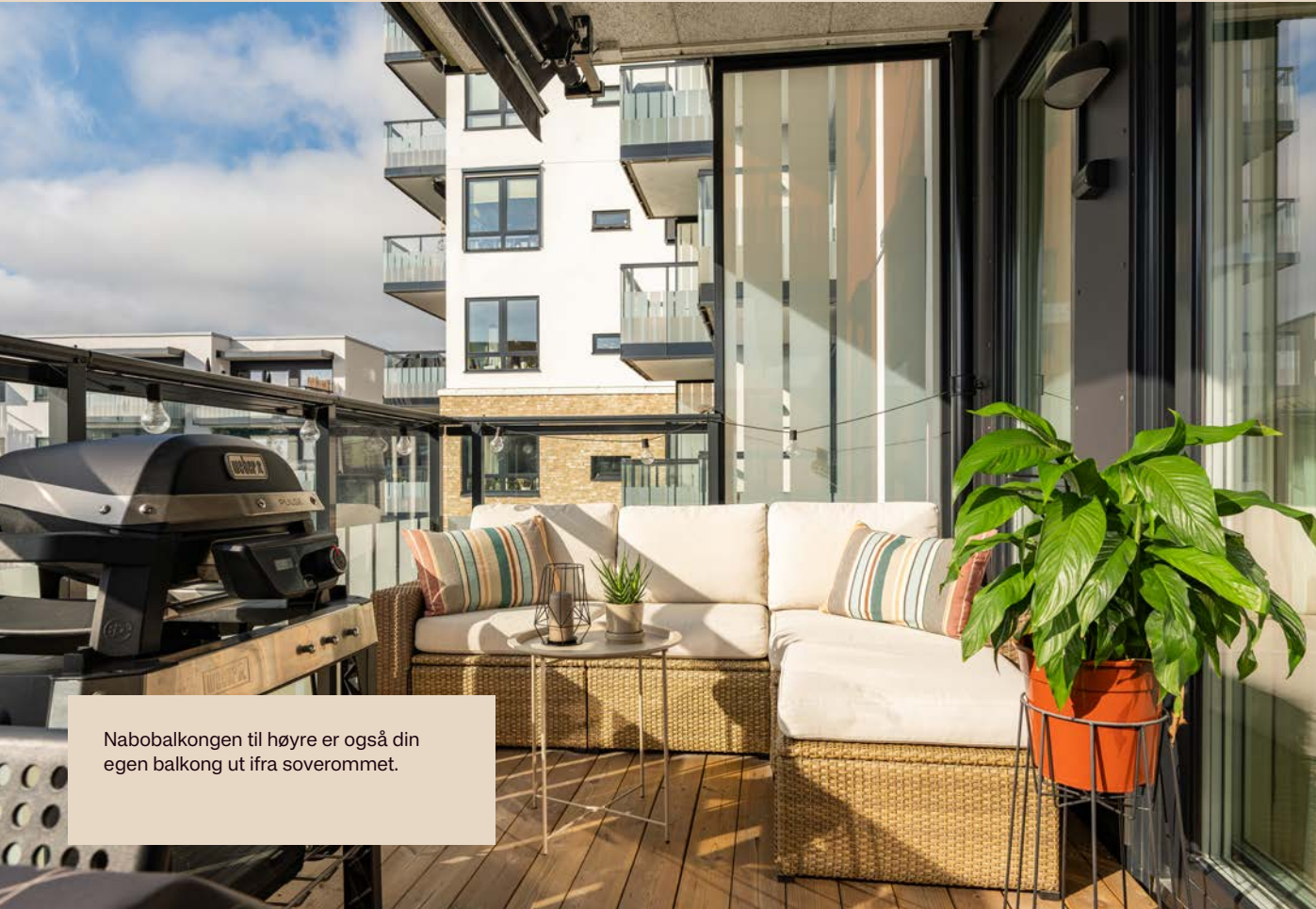
En god planløsning med kjøkken i egen nisje gjør at du har god plass til det du måtte ønske av møbler.



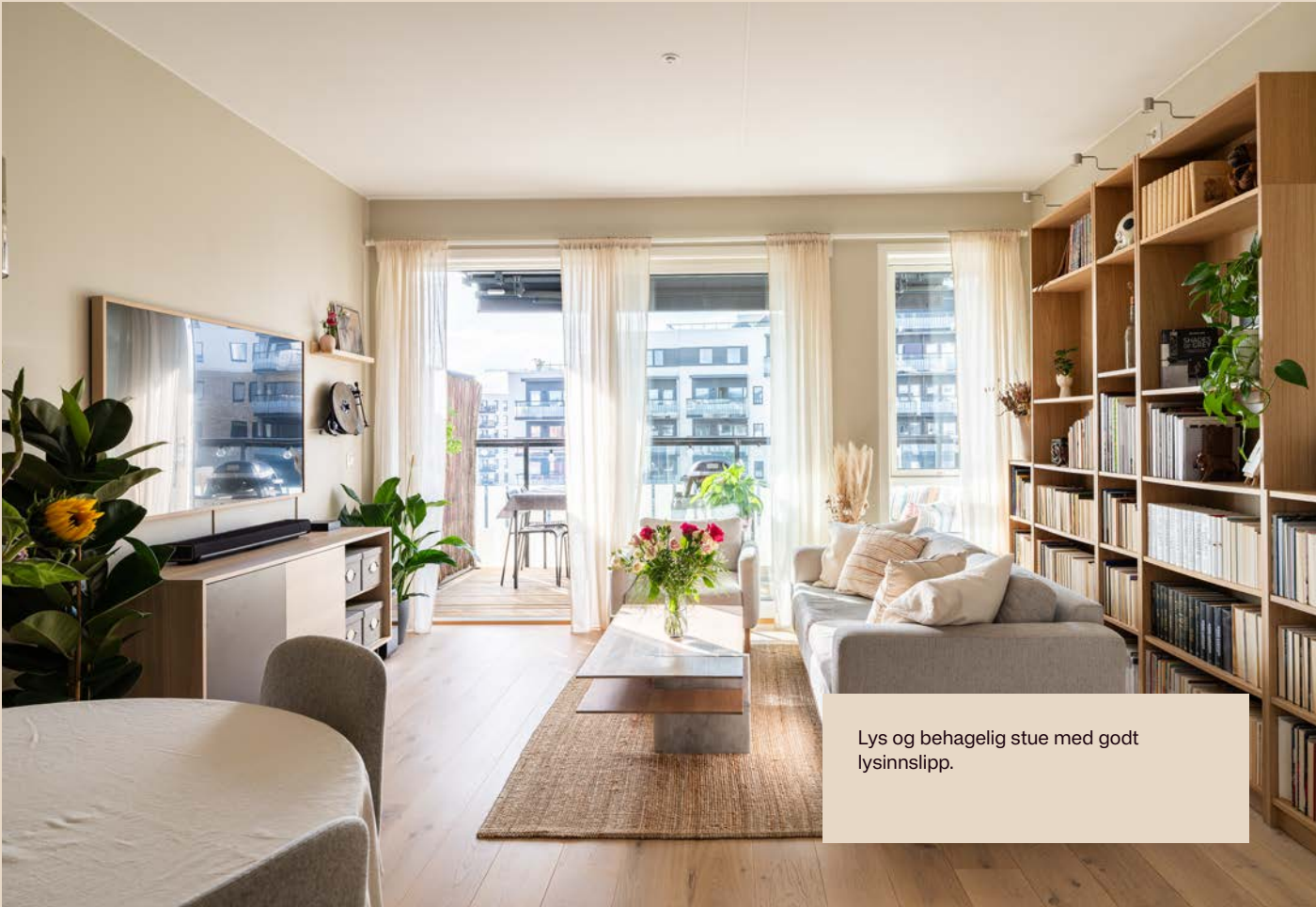
Leiligheten har to solrike balkonger mot vest.



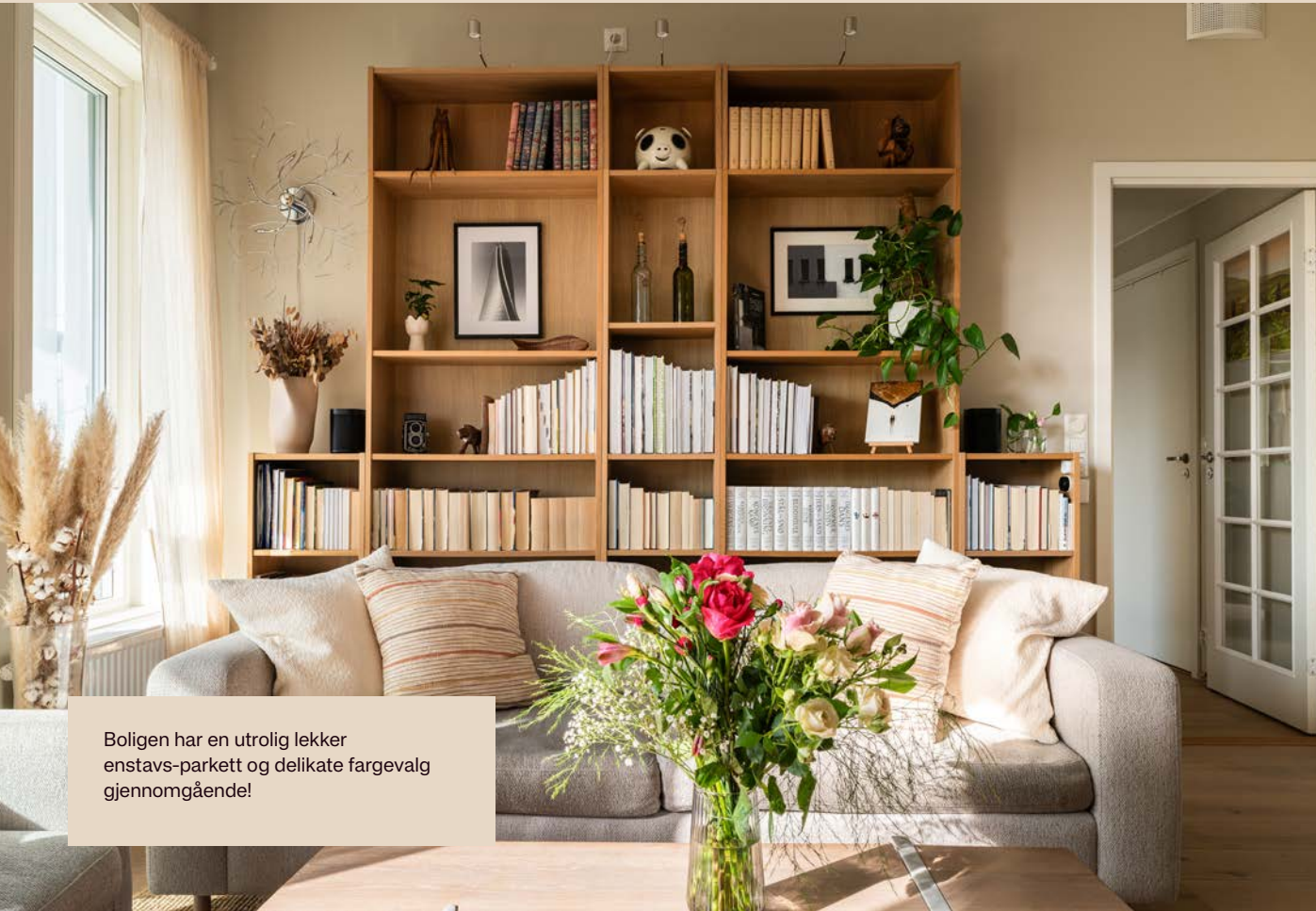
Boligen ligger høyt og fritt i 7. etasje og ser over taket på naboblokken, så her føler du deg skjermet og mer privat.



Nabobalkongen til høyre er også din egen balkong ut ifra soverommet.



Lys og behagelig stue med godt lysinnslipp.



Boligen har en utrolig lekker enstavs-parkett og delikate fargevalg gjennomgående!

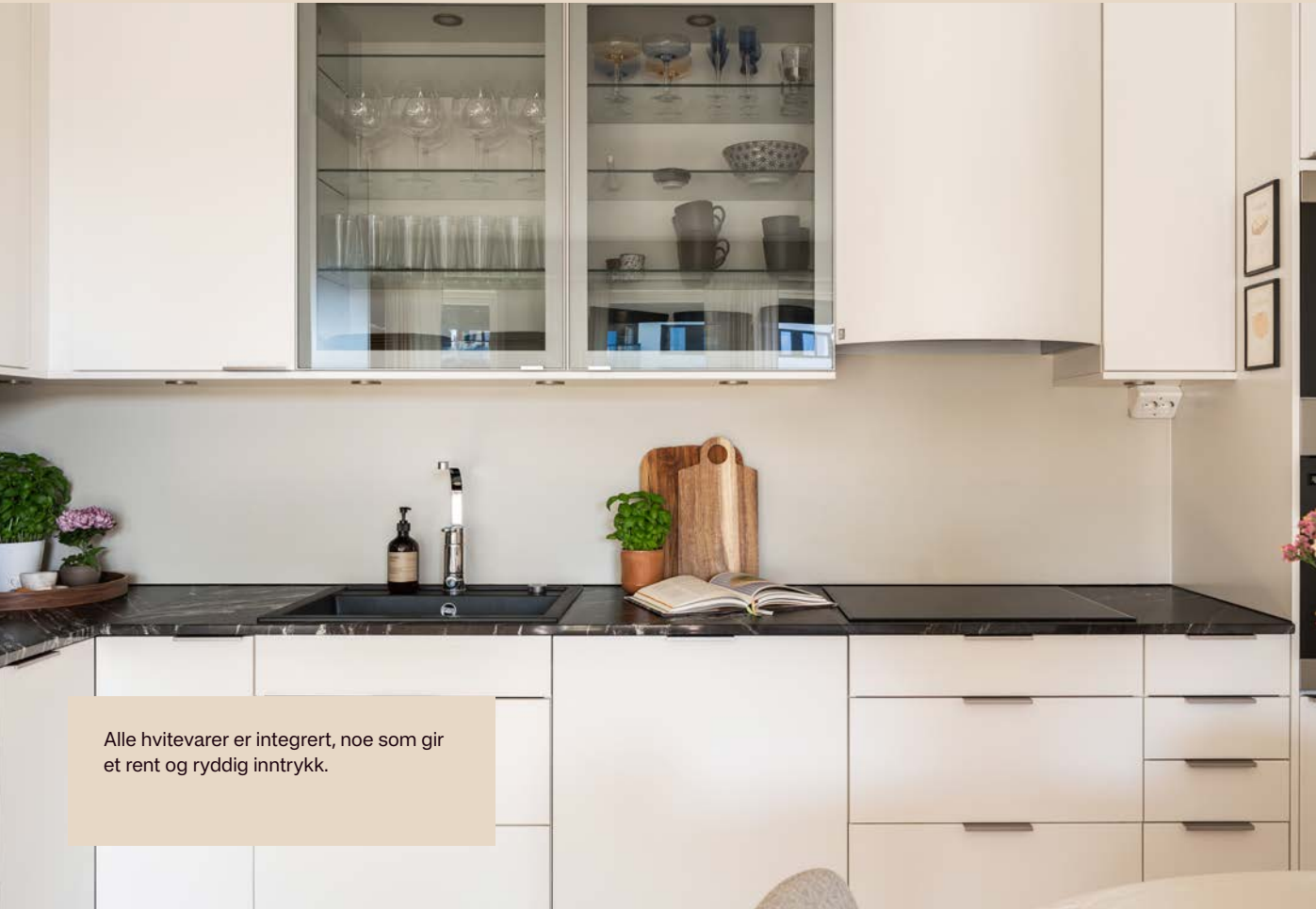




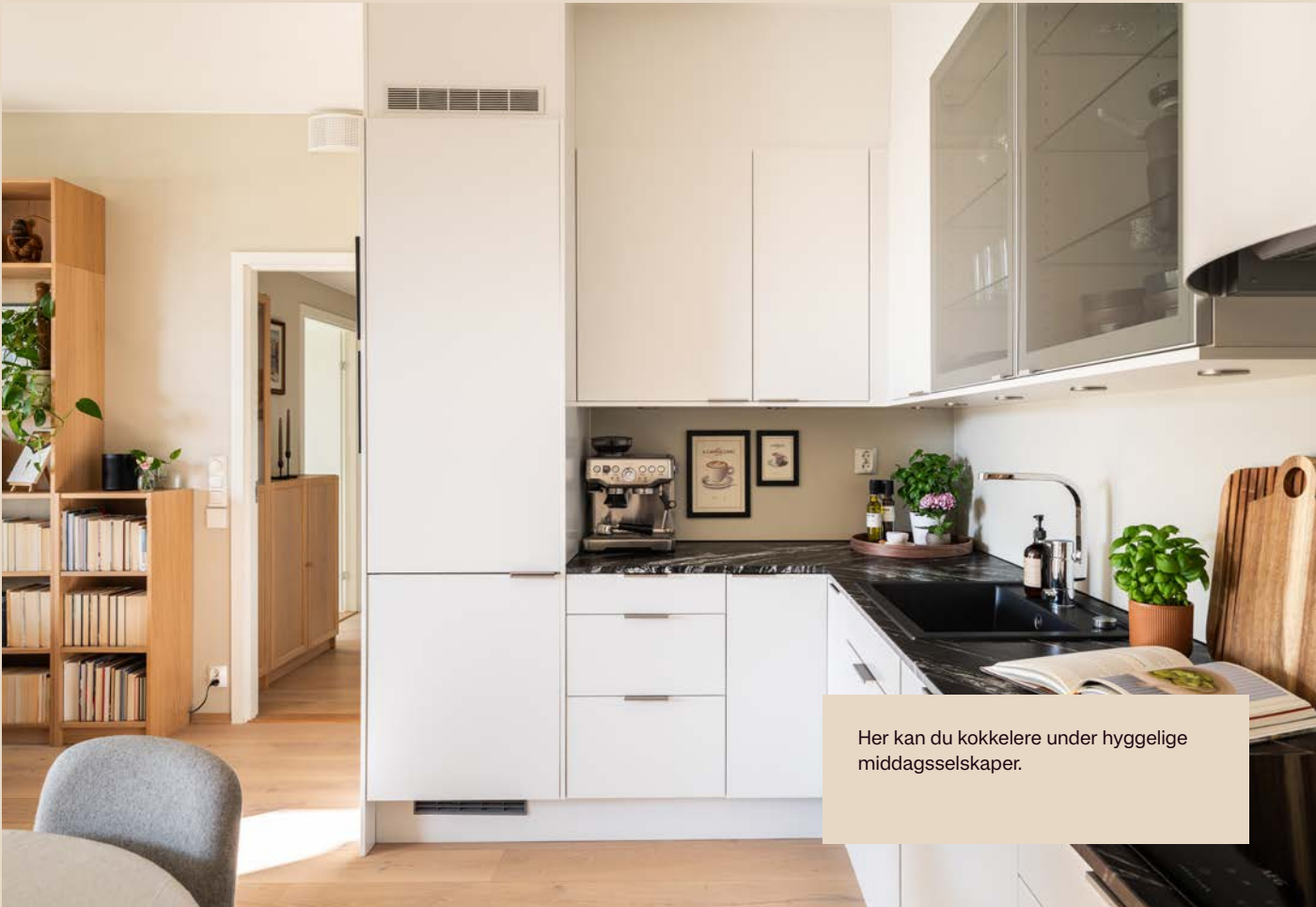
Et rålekkert og påkostet kjøkken med benkeplate i stein og kjøkkenvifte fra røroshetta.



Kjøkkenet har god plass i skap- og skuffeinneordning.



Alle hvitevarer er integrert, noe som gir et rent og ryddig inntrykk.



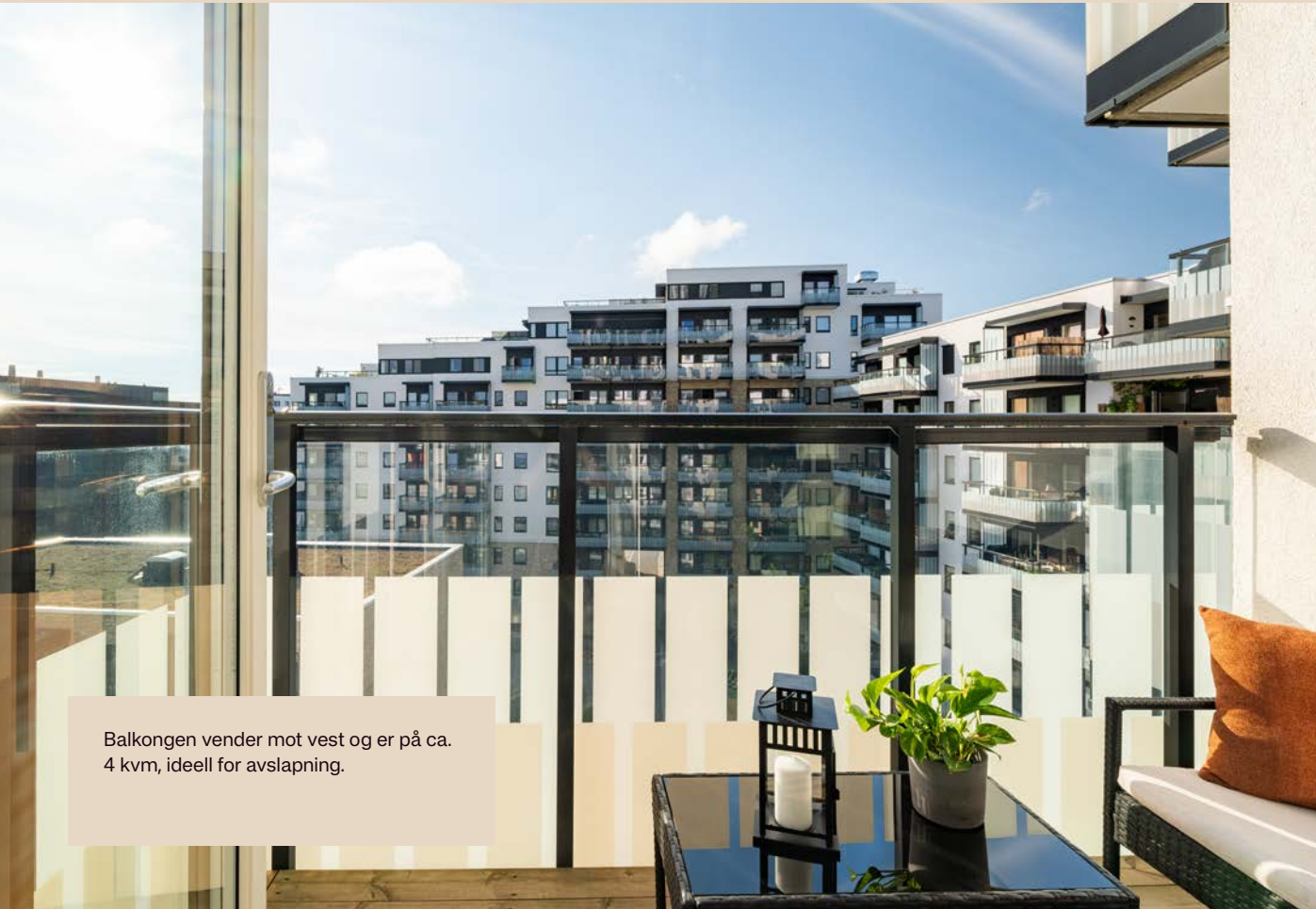
Her kan du kokkelere under hyggelige middagsselskaper.



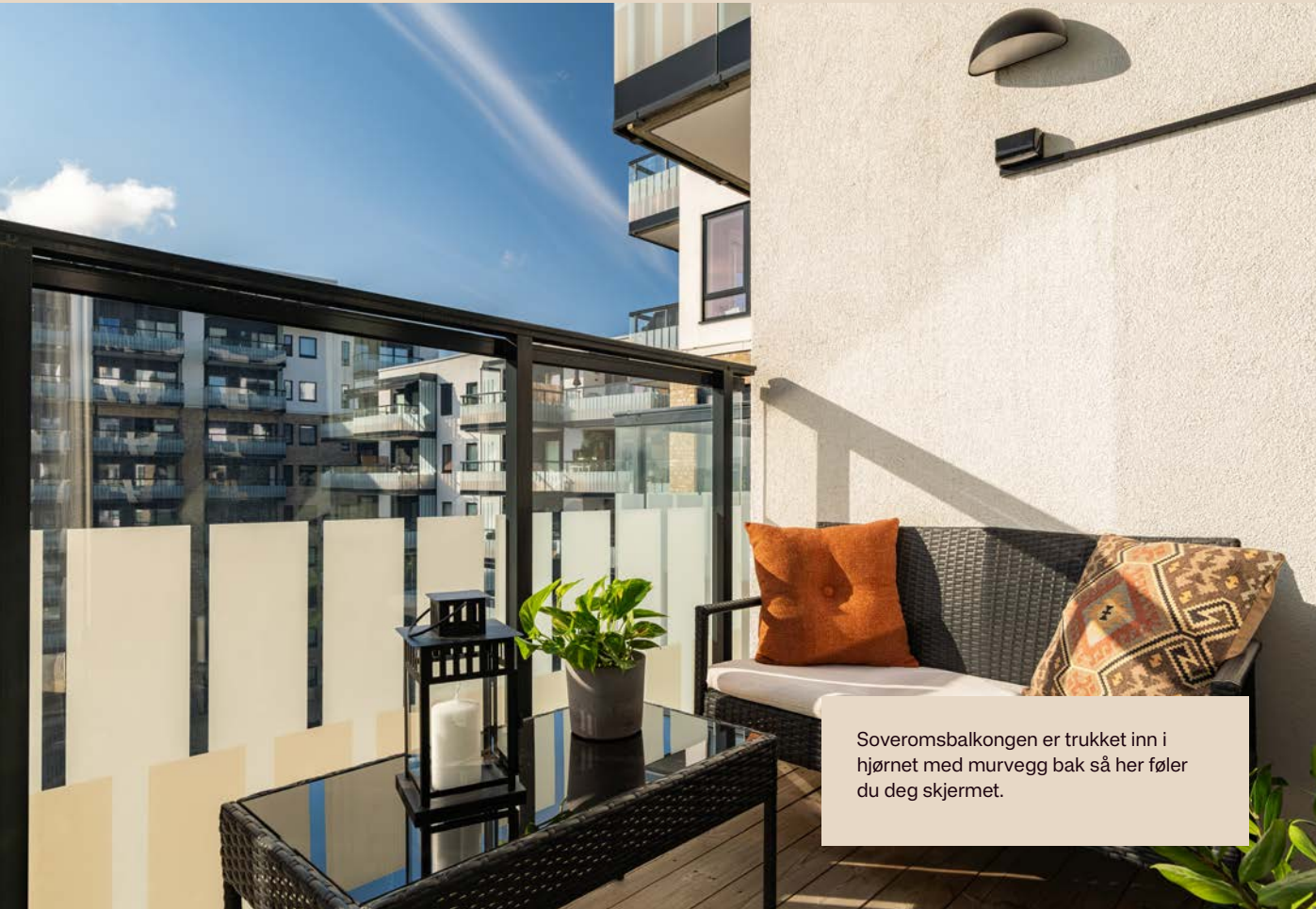
Hovedsoverommet er romslig og gir plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket møblement.



Hovedsoverommet har også eget tilknyttet bad og praktisk bod for ekstra oppbevaring.



Balkongen vender mot vest og er på ca. 4 kvm, ideell for avslapning.



Soverombalkongen er trukket inn i hjørnet med murvegg bak så her føler du deg skjermet.



Flott og flislagt bad med direkte adkomst fra hovedsoverommet.



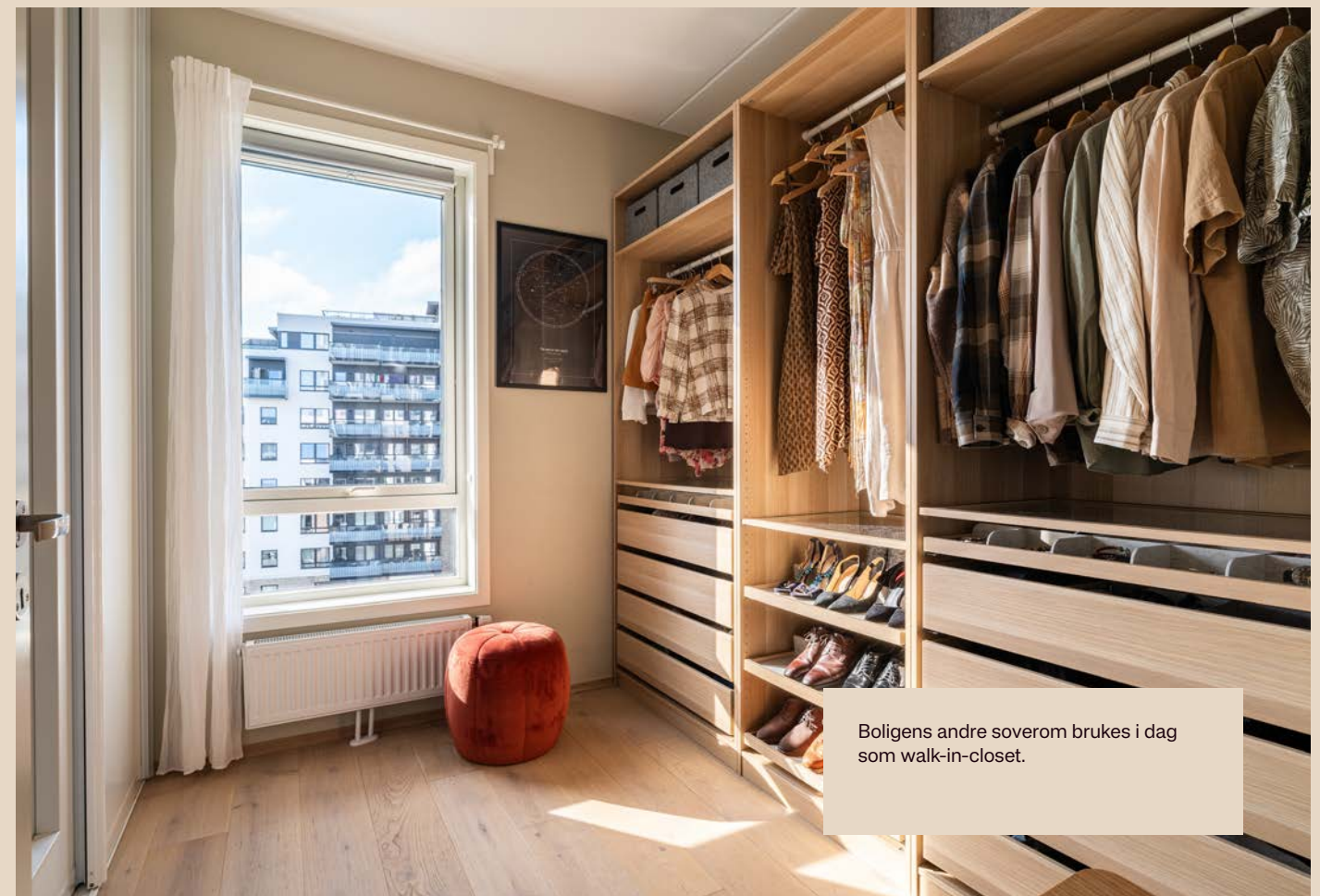
Boden på soverommet er ideell for oppbevaring av småting og personlige eiendeler.



Romslig bod som dekker ekstra oppbevaringsbehov.



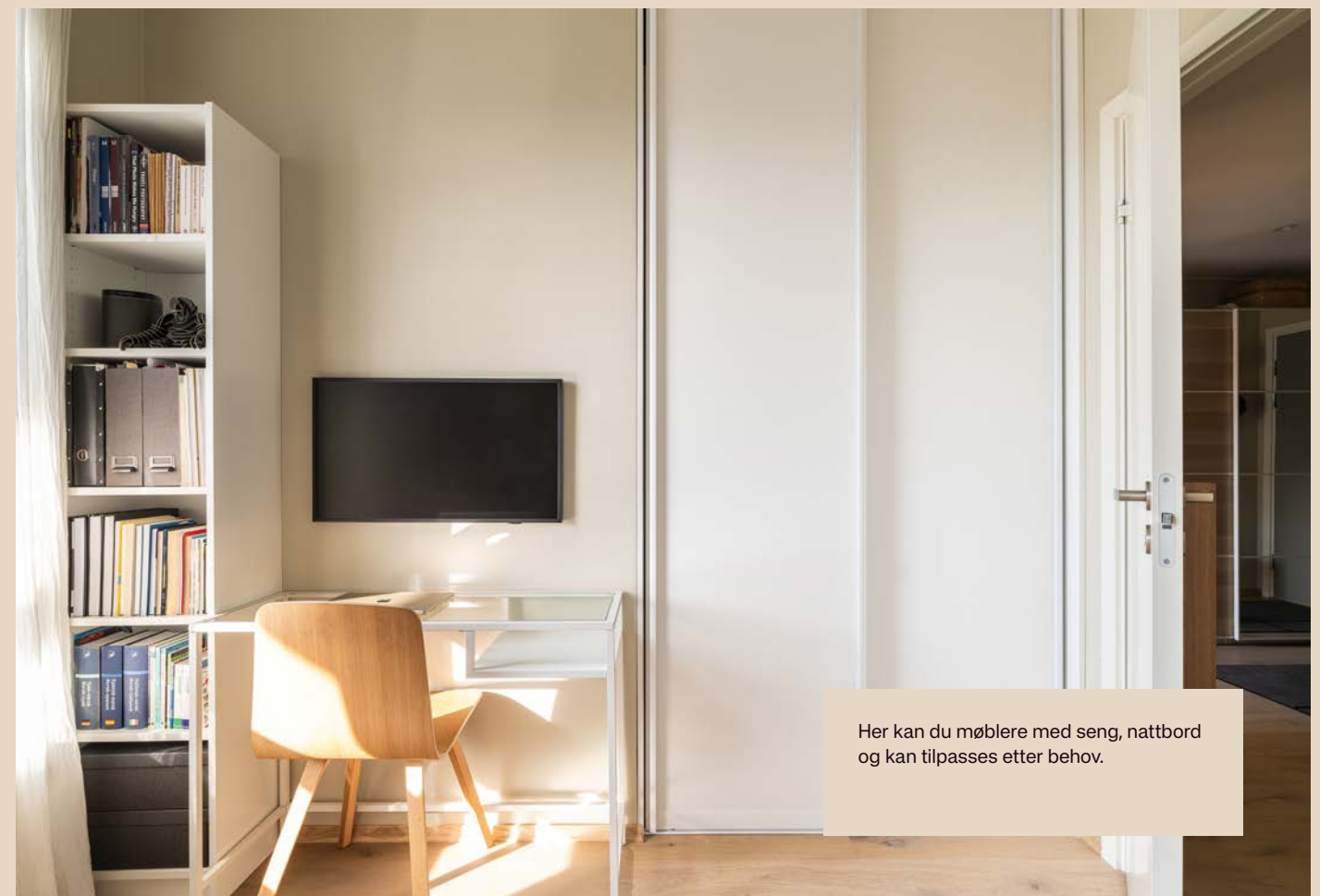
Gangen er romslig og lys, og fungerer som en naturlig forbindelse mellom rommene.



Boligens andre soverom brukes i dag som walk-in-closet.



Alle soverommene har installert utvendig solskjerming.



Her kan du møblere med seng, nattbord og kan tilpasses etter behov.



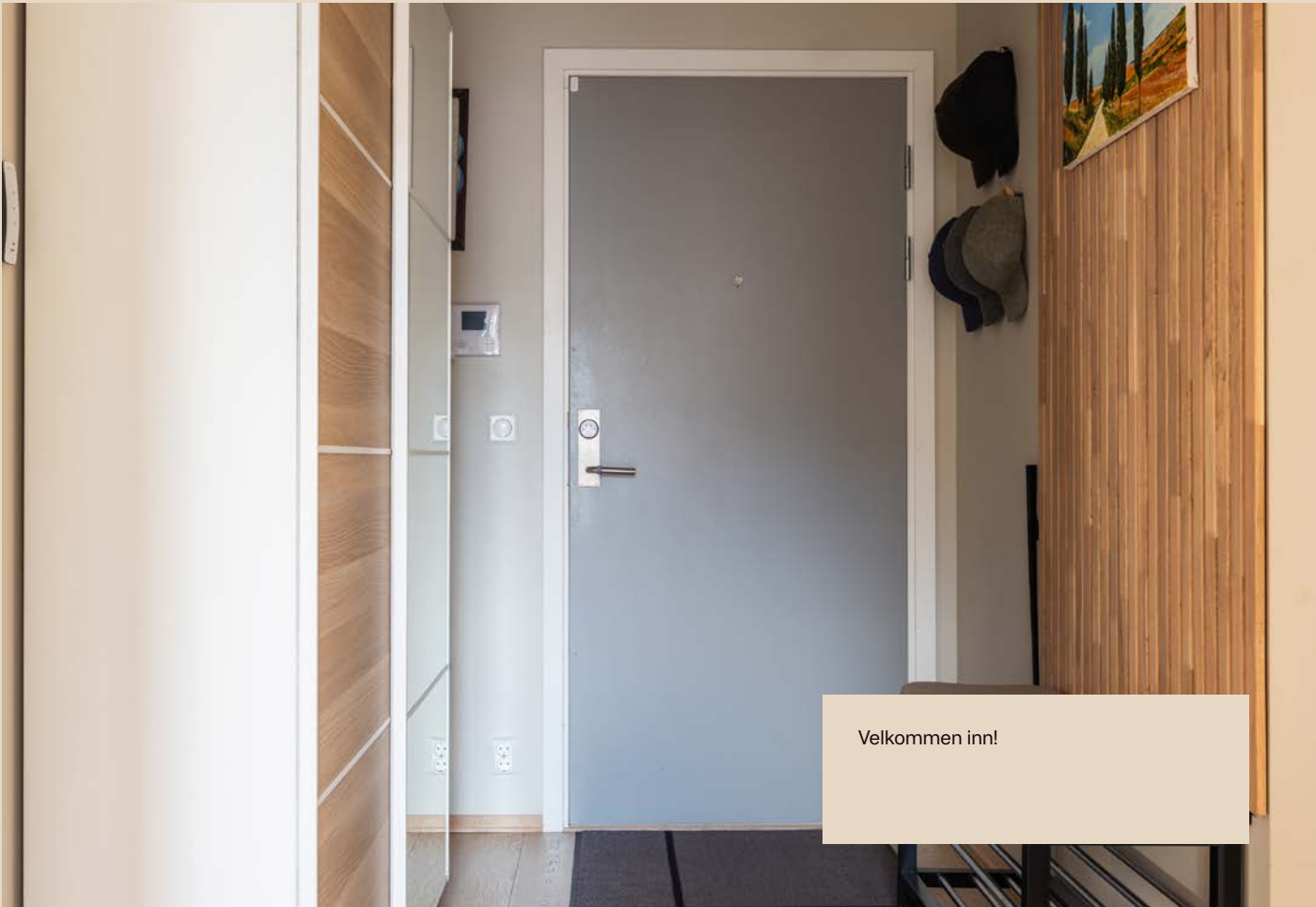
Et romslig og delikat hovedbad med moderne preg.



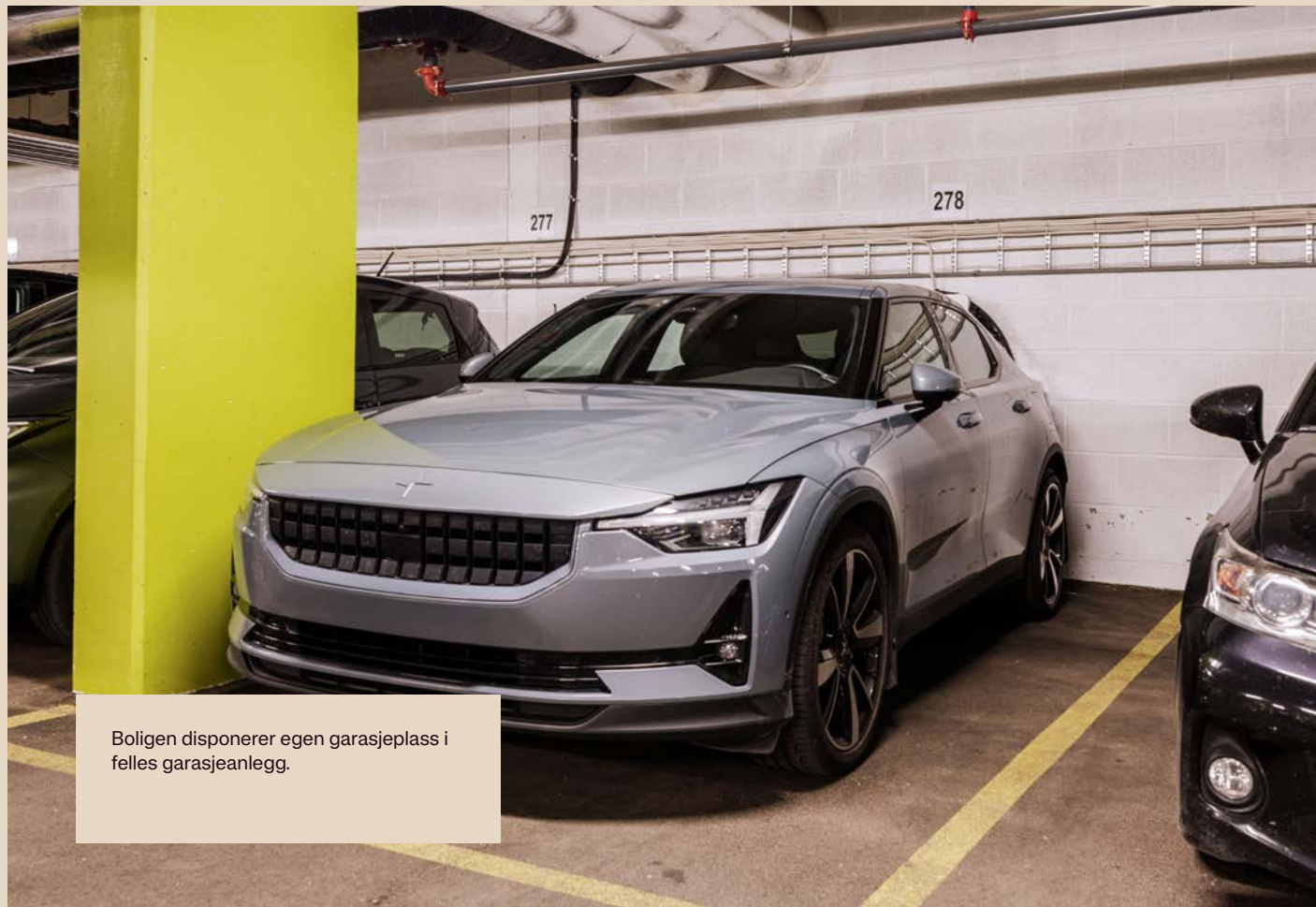
Badet har praktisk tilrettelagt opplegg for vaskemaskin.



En stor og åpen gang med spilevegger som setter et kult og moderne særpreg.



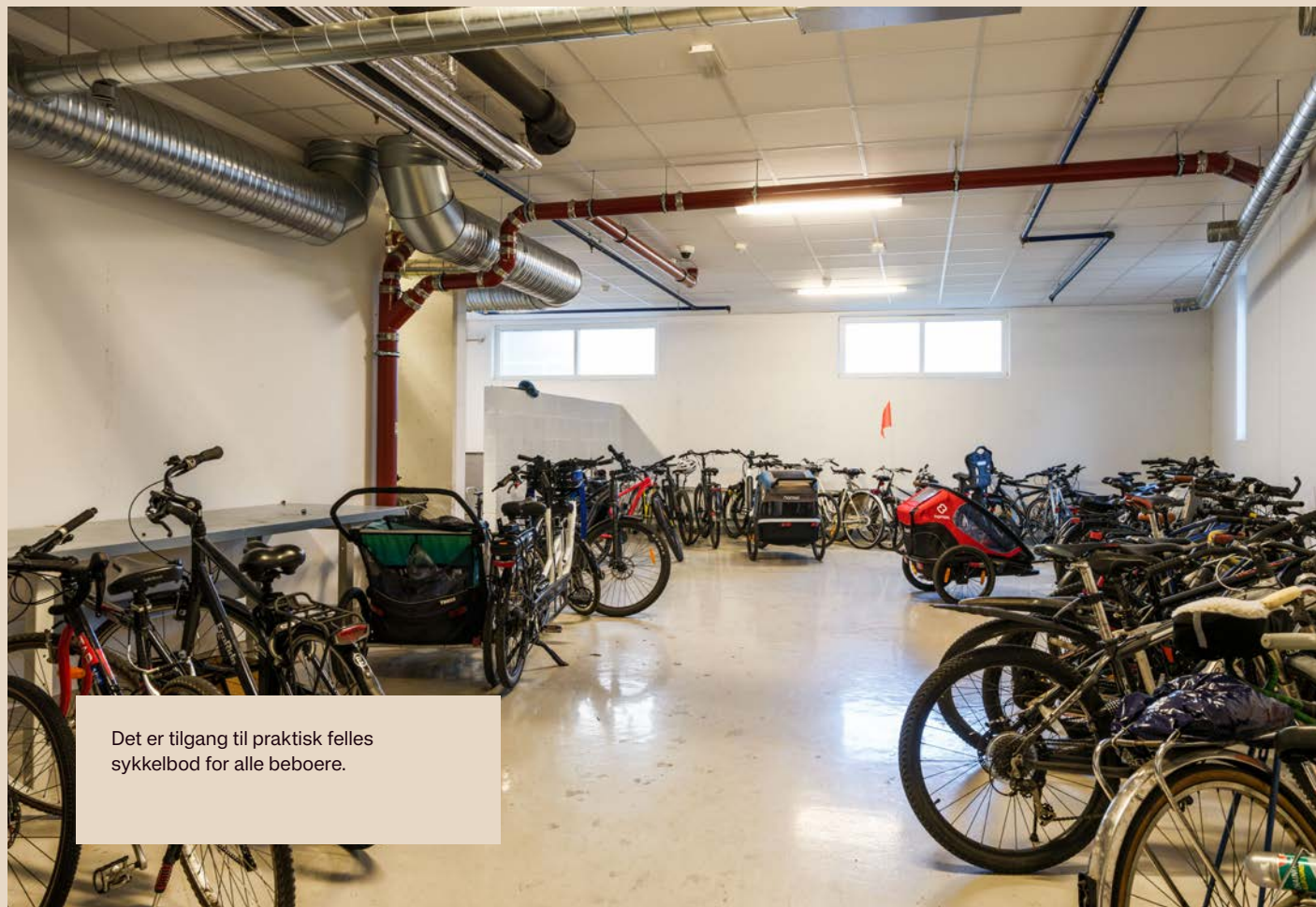
Velkommen inn!



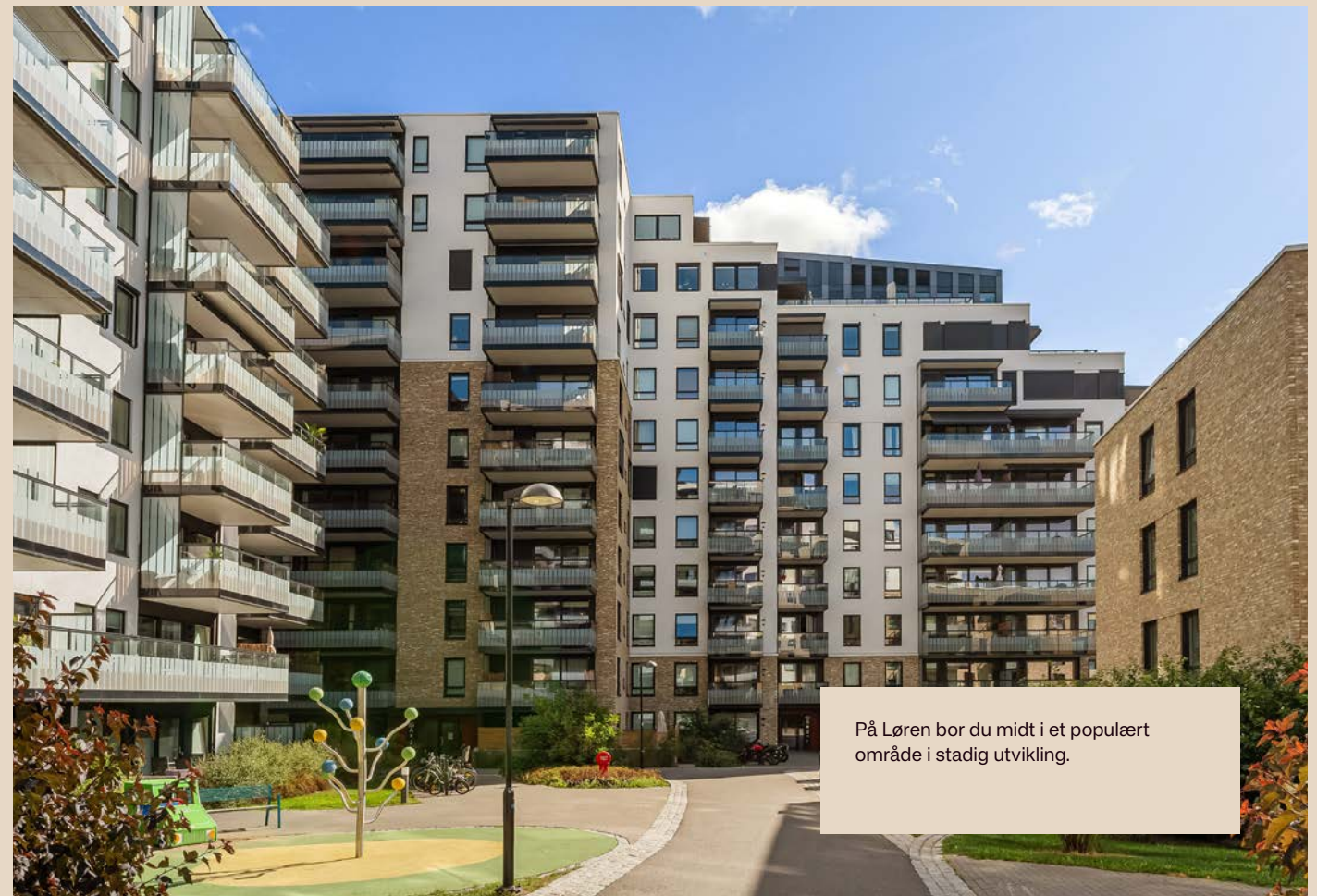
Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.



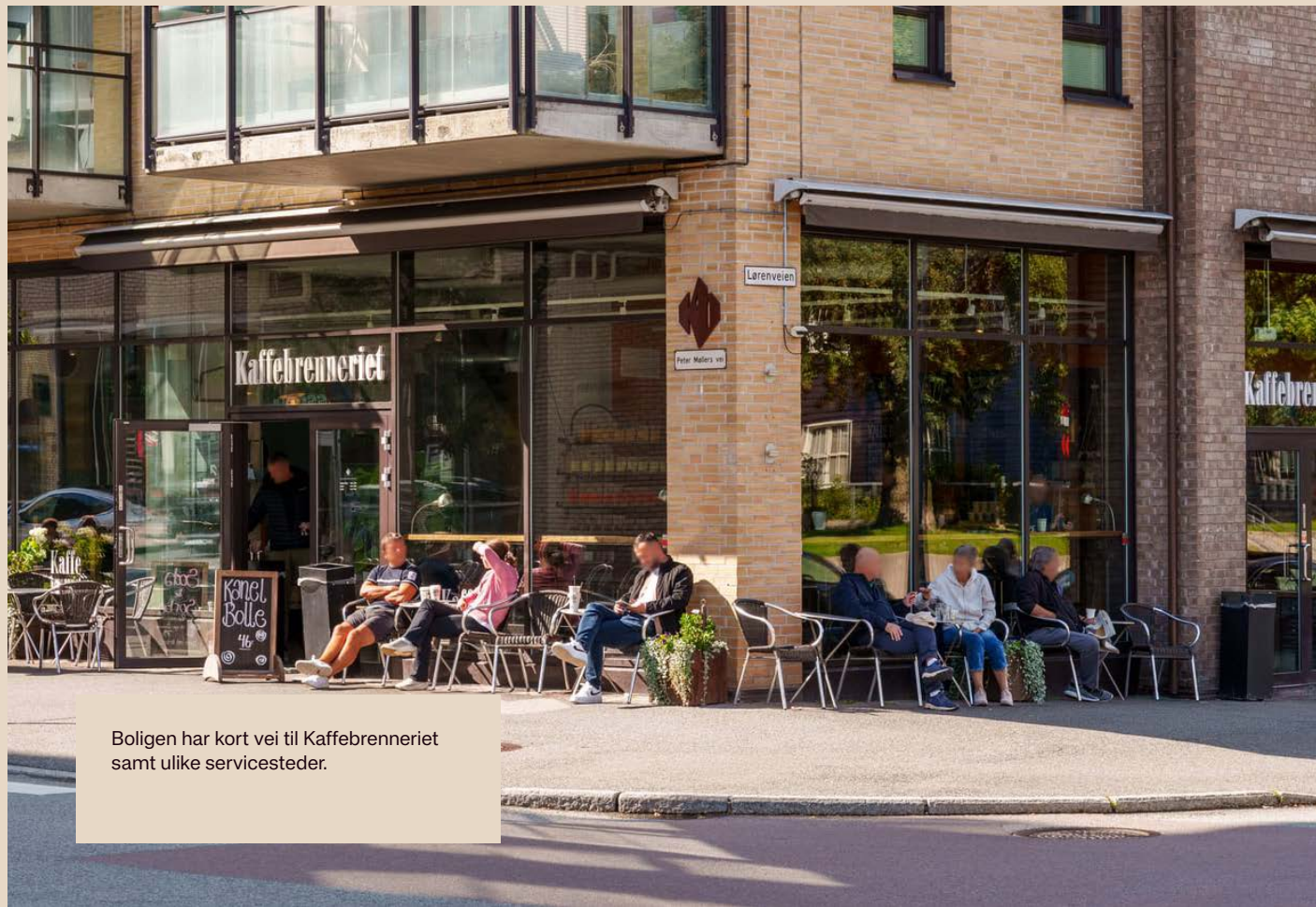
Praktisk elbillader er installert på garasjeplassen.



Det er tilgang til praktisk felles sykkelbod for alle beboere.



På Løren bor du midt i et populært område i stadig utvikling.



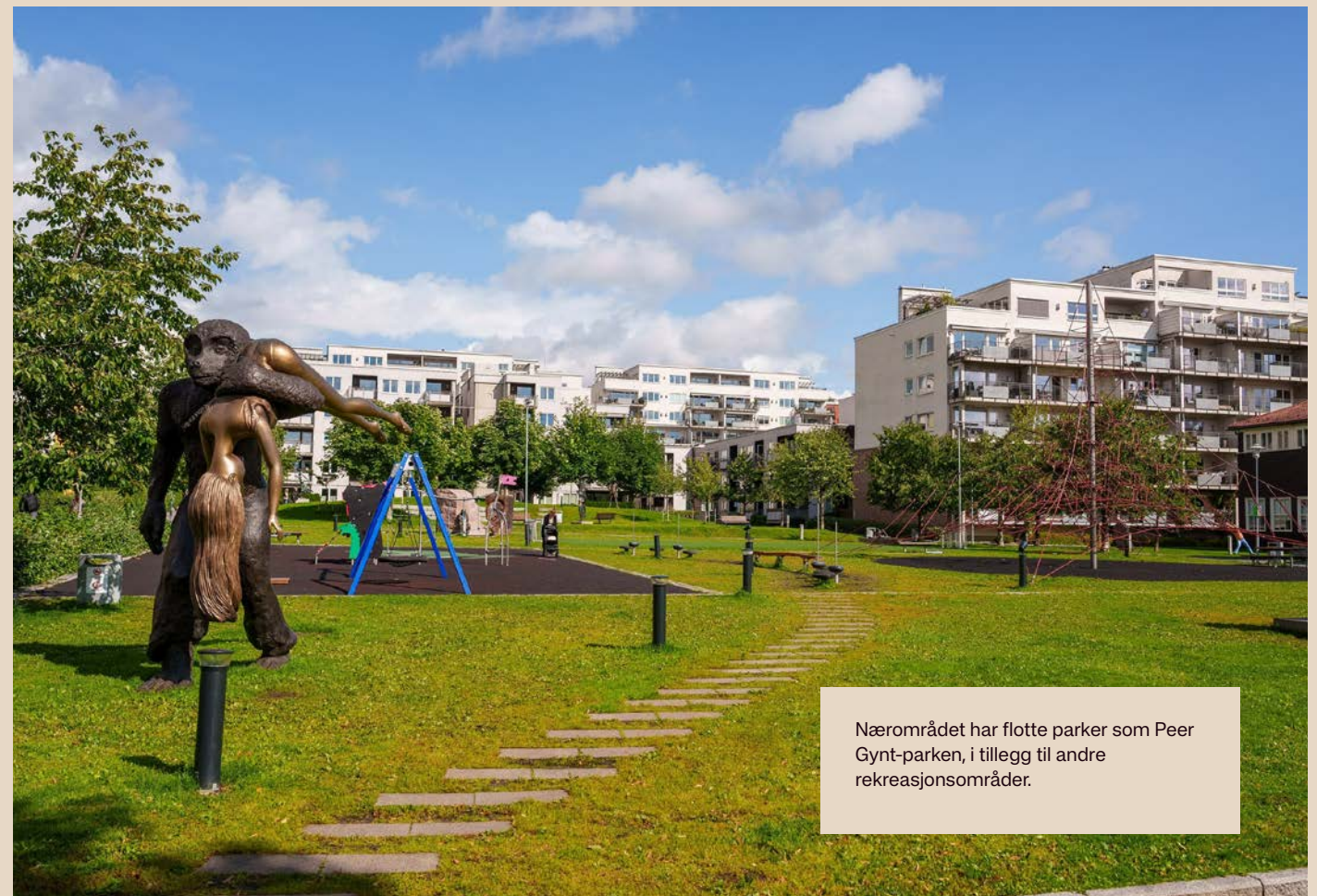
Boligen har kort vei til Kaffebrenneriet samt ulike servicesteder.



På Løren Torg finner du blant annet en stor dagligvarebutikk (Meny), apotek og flere hyggelige spisesteder.

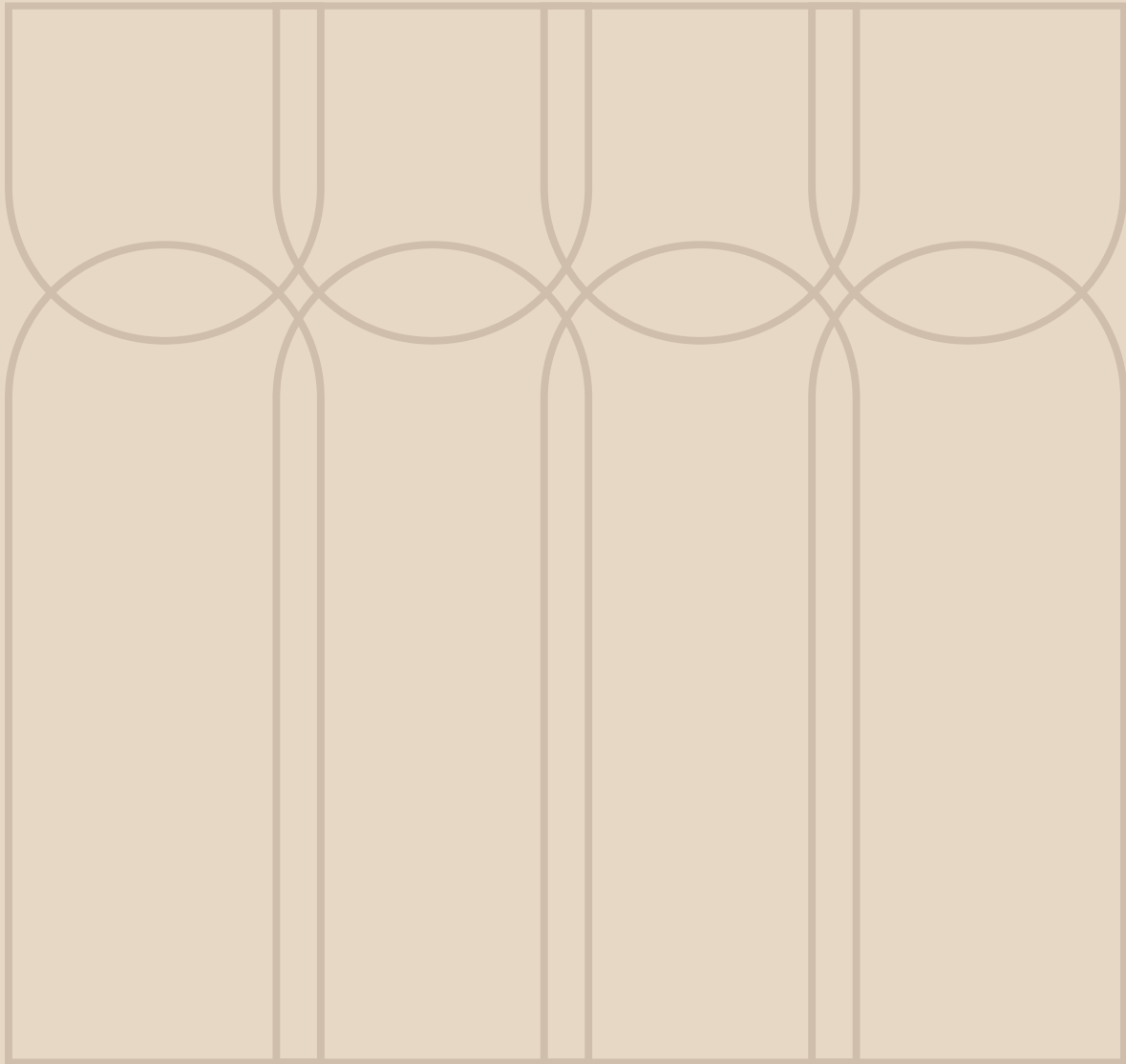


Fra leiligheten er det kort vei til Løren T-bane.

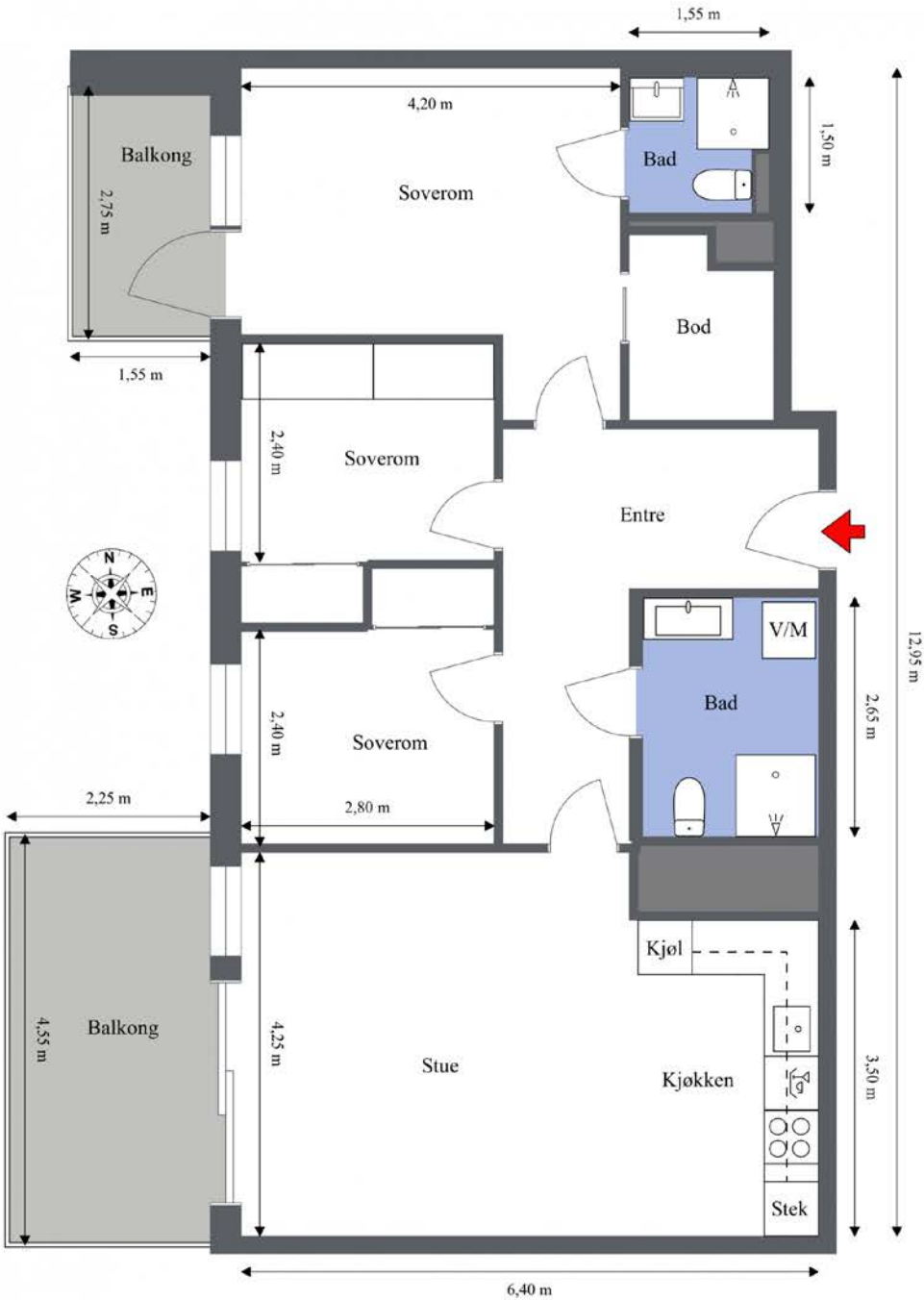


Nærområdet har flotte parker som Peer Gynt-parken, i tillegg til andre rekreasjonsområder.

PLANTEGNING



Takstmann Jan Berby MNTF
Lørenveien 69 B, snr 109



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet.

LØRENVEIEN 69B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 8 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

8 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

222 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

223 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

236 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

9 123 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 136 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 136 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 102,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter bolig: 3 439,-

Garasje: 212,-

Digital-TV: 313,-

Bredbånd: 138,-

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter,
felles byggforsikring og drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 1 431,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV og bredbånd inkl. i
felleskostnader mot henholdsvis kr 313,- og 138,- pr mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 240 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 896 079(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 7 584 315(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et moderne bygg på Løren i Oslo – et sentralt og grønt boligområde omkranset av Hasle, Sinsen, Refstad og Økern. Løren har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, og fremstår i dag som et attraktivt og moderne nabolag.

Lørenbyen er stadig mer populær, og kan enkelt oppleves til fots eller på sykkel via de mange tur- og sykkelveiene som går gjennom området. Lørenveien ble nylig oppgradert (juli 2024) og byr nå på frodige trerekker, grønne soner og brede sykkelstier. I 2025 ble det ferdigstilt en aktivitetspark på ca. 6 000kvm rett i nærheten. Parken inneholder grøntarealer, gangforbindelser, aktivitetsflater og sosiale møteplasser, omkranset av vegetasjon og trær.

Området har et godt utvalg av skoler, barnehager, servicetilbud og fasiliteter. Kollektivtilbudet er svært godt, med moderne T-baneforbindelse og underjordisk stasjon. Sykkelfelt knytter Løren til sentrum via Grünerløkka og videre mot marka langs Trondheimsveien. I tillegg byr nærområdet på parker med Peer Gynt-statuer, lekeplasser og kulturarener. Kanonhallen, som nå drives av Nationaltheatret, fungerer som teaterscene og bidrar til et levende kulturliv. Innen gangavstand finner du også flere grønne lunger, som

Torshovdalen, Tøyenparken, Bjerkedalen park, samt friområdene ved Sinsen Hageby og Valle Hovin.

Like i nærheten ligger også det nye Tøyenbadet – Oslos største badeanlegg. Her finner du innendørsanlegg med fire basseng, utendørsbad, sklier, stupetårn og kafeteria. I tillegg bygges en flerbrukshall. Idrettstilbudene er mange gjennom Hasle-Løren IL, som tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, hockey, ski, innebandy og sykling. Løren Idrettspark består av kunstgressbaner, klubbhus, ishall og flerbrukshall.

Dagligvarehandelen dekkes av Meny, Kiwi og Rema 1000. På Løren Torg finnes et hyggelig nærsenter med dagligvare, apotek, kafé og velværetilbud. Området byr også på flere småbutikker som Blomsterpikene og Green Kids, samt en frisørsalong i samme bygg som leiligheten. Café- og restauranttilbudet er variert, med blant annet Dil Se, Fryd gastropub, Kaffebrenneriet og Baker Hansen. I samme bygg ligger også den populære indiske restauranten Guru, og rett ved finner du både Kai Izakaya (fine dining) og Vu kjøkken (take-away).

Kollektivtilbudet er svært godt:
Buss: Lørenvangen holdeplass, ca. 500 m
T-bane: Løren stasjon, ca. 550 m, og Økern stasjon, ca. 650 m
Med bil tar det ca. 3 minutter til Sinsen, 6 minutter til Økern, 10 minutter til Alna Senter, 12 minutter til Oslo S og 35 minutter til Oslo lufthavn.

Når det gjelder skoler, ligger Løren barneskole ca. 350 m fra leiligheten. For ungdomstrinnet er Årvoll ungdomsskole i nærheten, og både Bjerke og Kuben videregående er innen kort avstand. Det finnes også flere barnehager i området. Studenter har enkel adkomst til byens høyskoler og universiteter både med kollektiv og bysykkel.

Parkering

Garasjeplass m/el medfølger handelen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4785.9 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.05.2021. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.05.2021.

Innhold

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

7. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Stue/k kken

TBA fordelt på etasje

7. etasje

14 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes n r boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.75m, rom med nedsenket himling 2,30m.

Standard

Våtrom - To fullverdige bad
Leiligheten har to plassbygde baderom med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Begge badene fremstår moderne og delikate med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og innredning med glatte fronter.
Hovedbadet er romslig og har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til oppbevaring.

Kjøkken
Lekker kjøkken med innredning med glatte skapfronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, åpen løsning mot stuen, samt plass til spisebord. Kvalitetsmessig fremstår kjøkkenet påkostet med moderne løsninger.

Soverommene
Leiligheten har tre soverom av god standard. Alle rommene har god plass til seng, garderobeløsning og

ønsket møblement. Hovedsoverommet er romslig og har direkte adkomst til eget bad, samt utgang til privat balkong. Det er installert utvendig solskjerming på alle soverommene.

Stue
Lys og åpen stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og har utgang til en av leilighetens solrike balkonger.

Balkonger
Leiligheten har to solrike balkonger vendt mot vest. Balkongene er på henholdsvis ca. 4 kvm og ca. 10 kvm, og gir gode muligheter for både avslapning, grilling og sosiale sammenkomster.

Entré
Innbydende entré med plass til garderobeløsning og oppbevaring. Rommet fremstår lyst og praktisk, og gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Styret har i årsmøte informert om at de behandler en reklamasjon på lekkasje ved en bod, men dette er i ikke i tilknytning til vår bod, og vi er således ikke berørt av dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Etablering av tilkoblingspunkter for solskjerming (4 stk) utført juli 2021, samt tilkobling av markise på hovedbalkong utført juni 2022. I tillegg ble det skiftet trafo til spotter i gang og bad, reklamasjonsarbeid utført 2-3 måneder etter overtakelse av hovedentreprenør. Ingen problemer med spotter siden.
- Linje Elektro Service AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Fastmontert ladeboks på garasje plass 278. Koblet til felles ladeprogram "SmartCharge" for alle i sameiet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Sameiet har byttet garasjeport i januar 2025 etter at en

beboer kjørte inn i denne og skadet funksjonalitet.
- Ukjent

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- En nabo i naboblokken (69A) har kommentert på maur i sin leilighet i 11. etasje sommer 2025, uten at dette har vært observert av oss.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med 8-10 etasjer og to kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga

tilliggende konstruksjoner.

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i

våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk

mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga

tilliggende

konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk

mulig å foreta

hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking

Øvrig informasjon

Adresse

Lørenveien 69B, 0585 OSLO

Gnr. 124, bnr. 292, snr. 109, ideell andel 1/1

Gnr. 124, bnr. 291, ideell andel 1/126, sameietype:

realsameie

i Oslo kommune.

Selger

Leon Nikolay Røren Eide og Anna Brambilla

Sameie

Lørenporten 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 925872423

Sameiets navn er Lørenporten 2 Sameie. Sameiet er

opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra

kommunen, den 28.04.2020.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets

revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte gjennomført totalt 9

styremøter. Styret har løpende dialog og oppfølging av

alle driftsavtaler, behandlet fakturaer, og utarbeidet

budsjetutkast for 2025. Styret har også publisert ca. 30

nyhetssaker på Vibbo i løpet av året.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskapTryg Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 75753111

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det

budsjettert med et overskudd på kr 40 800,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved

salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Fjernvarme

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 200

kWh i 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket

kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til

bolig/forretning, felt B i henhold til reguleringsplan

S-4835, datert 10.06.2015.

Byggesaker i nærheten av eiendommen:

Sinsenveien - Oppgradering av veien mellom Lørenveien

og Dag Hammarskjølds vei

Saksnummer: 202551056 - Byggesak

Mottatt sak: 05.02.2025

Status: Rammetillatelse gitt

Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg

Saksnummer: 202550349 - Byggesak

Mottatt sak: 10.01.2025

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Lørenvangen 25 - Riving av næringsbygg

Saksnummer: 202550624 - Byggesak

Mottatt sak: 22.01.2025

Status: Tillatelse gitt

Plansaker i nærheten av eiendommen:

Økernveien 145 m.fl. (Økern sentrum) - planforslag til

politisk behandling

Saksnummer: 201908559 - Reguleringssak

Mottatt sak: 29.05.2019

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Selma Ellefsens vei 15 med flere - planforslag til politisk behandling Saksnummer: 201618936 - Regulerings sak Mottatt sak: 14.12.2016	Saksnummer: 202102096 - Regulerings sak Mottatt sak: 05.02.2021	Saksnummer: 201609079 - Regulerings sak Mottatt sak: 15.06.2016	Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
	Ulvenveien 92 C - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole Saksnummer: 202318515 - Regulerings sak Mottatt sak: 19.12.2023	Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk behandling Saksnummer: 201807232 - Regulerings sak Mottatt sak: 25.05.2018	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/ kloakkledn. Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
	Kabelgata 1-39 - utarbeidelse av planforslag Saksnummer: 201606594 - Regulerings sak Mottatt sak: 03.05.2016	Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/	24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32 Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
	Østre Aker vei 25 - planforslag til politisk behandling Saksnummer: 201810570 - Regulerings sak Mottatt sak: 02.08.2018	Økernveien 119 - 121 - Eikenga 31 - 33 - Utarbeidelse av planforslag - Næringsutbygging Saksnummer: 201906192 - Regulerings sak Mottatt sak: 16.04.2019	301/124/292/109: 05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag Saksnummer: 201707919 - Regulerings sak Mottatt sak: 19.05.2017	Økernveien med sidegater - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Grønn mobilitet Saksnummer: 202453643 - Regulerings sak Mottatt sak: 13.03.2024	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:4 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:5 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:6 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:7 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:8 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:9 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:10 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:11 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:12 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:13 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:14 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:15 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:16
Hovinbekken Risløkka - Økern - utarbeidelse av planforslag Saksnummer: 202205314 - Regulerings sak Mottatt sak: 05.04.2022	Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger Saksnummer: 201615880 - Regulerings sak Mottatt sak: 24.10.2016		
Økern Torgvei 6 med fler - Bestilling av oppstartsmøte - Felt 3 og 4 - Bolig, næring, park, torg Saksnummer: 202460280 - Regulerings sak Mottatt sak: 26.09.2024	Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål Saksnummer: 201801786 - Regulerings sak Mottatt sak: 05.02.2018		
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230	Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling - Utbygging av boliger, næring og hotell	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/ kloakkledn.	

[illegible][illegible][illegible]

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelser om varighet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere		Med flere bestemmelser	
	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg		25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om støyskjerm Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm
	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til bruk av sykkelparkering		25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger
	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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		05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn. Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere			24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32 Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til bruk av teknisk rom Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:28 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:122 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om adkomst Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Gjelder utrykningskjøretøy	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	
28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 109 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/11514	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om overhengende bygningsdeler	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale Rettighetshaver: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelser om varighet Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver allmennheten Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere	Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Gjensidig bruksrett til areal Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Gjelder utrykningskjøretøy	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 109 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/11514	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - 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	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om støyskjerm Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn. Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til bruk av teknisk rom	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger	24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32 Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:28 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:122 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om adkomst Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	Org.nr: 958 935 420 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om støyskjerm Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm
26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale Rettighetshaver: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelser om varighet Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger
02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver allmennheten Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til bruk av teknisk rom Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Gjensidig bruksrett til areal Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Gjelder utrykningskjøretøy	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune	28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 109 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/11514	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om overhengende bygningsdel	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere
16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - 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	05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
kloakkledn. Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	Rettighetshaver allmennheten Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Gjelder utrykningskjøretøy
24.10.2016 - Dokumentnr: 974505 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32 Bestemmelse om tilknytning til offentlig nett for spillvann og overvann via privat stikkledning til eiendommene. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Gjensidig bruksrett til areal Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	28.04.2020 - Dokumentnr: 2387519 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 109 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/11514	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om overhengende bygningsdeler
29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:268 Snr:28 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269 Snr:122 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om adkomst Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	16.07.2018 - Dokumentnr: 1029266 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - 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
26.07.2017 - Dokumentnr: 810036 - Utbyggingsavtale Rettighetshaver: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelser om varighet Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	18.02.2020 - Dokumentnr: 2122379 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om gjensidig bruksrett for vedlikehold Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - 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	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Bestemmelse om støyskjerm Adkomstrett for vedlikehold og reparasjon av støyskjerm
02.05.2018 - Dokumentnr: 715704 - Bestemmelse om adkomstrett	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893027 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere	19.08.2020 - Dokumentnr: 2893160 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291 Rett til bruk av teknisk rom Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288 Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger
			Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 62 300,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 26 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 147 370,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Vetle Høystad Rødje

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no

Tlf: 455 10 256

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

11.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØRENVEIEN 69B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250122

Selger 1 navn

Anna Brambilla

Selger 2 navn

Leon Nikolay Røren Eide

Gateadresse

Lørenveien 69B

Poststed

OSLO

Postnr

0585

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år4

Antall måneder10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg Forsikring

Polise/avtalenr.7575311

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AB, LNRE

Document reference: 02250122

2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarNei

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei ☐ Ja

4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseStyret har i årsmøte informert om at de behandler en reklamasjon på lekkasje ved en bod, men dette er i ikke i tilknytning til vår bod, og vi er således ikke berørt av dette.

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei ☐ Ja

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?☒ Nei ☐ Ja

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?☒ Nei ☐ Ja

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?☒ Nei ☐ Ja

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei ☐ Ja

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseEtablering av tilkoblingspunkter for solskjerming (4 stk) utført juli 2021, samt tilkobling av markise på hovedbalkong utført juni 2022. I tillegg ble det skiftet trafo til spotter i gang og bad, reklamasjonsarbeid utført 2-3 måneder etter overtakelse av hovedentreprenør. Ingen problemer med spotter siden.

Arbeid utført avLinje Elektro Service AS

Filer

Faktura-2353.pdf

Faktura-4766.pdf

11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?☐ Nei ☒ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?☒ Nei ☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseFastmontert ladeboks på garasjeplass 278. Koblet til felles ladeprogram "SmartCharge" for alle i sameiet.

14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?☒ Nei ☐ Ja

15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AB, LNRE

Document reference: 02250122

57

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har byttet garasjeport i januar 2025 etter at en beboer kjørte inn i denne og skadet funksjonalitet.

Arbeid utført av

Ukjent

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En nabo i naboblokken (69A) har kommentert på maur i sin leilighet i 11. etasje sommer 2025, uten at dette har vært observert av oss.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Brambilla	57576274d90b971c54b30c7ddba00e674b7bb536	31.08.2025 16:49:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leon Nikolay Røren Eide	Ocebe9bd32b5ad4f2c2f6f8cc50df4a087a6efe8	31.08.2025 16:46:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250122

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
 Lørenveien 69 B, 0585 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 124, bnr. 292, snr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 Rapportdato: 01.09.2025 Oppdragsnr.: 15467-2875 Referansenummer: JU8131
Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2019 og ferdigattest i 2021 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

VÅTROM

[Gå til side](#)

To plassbygde baderom med flislagte overflater og vannnåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

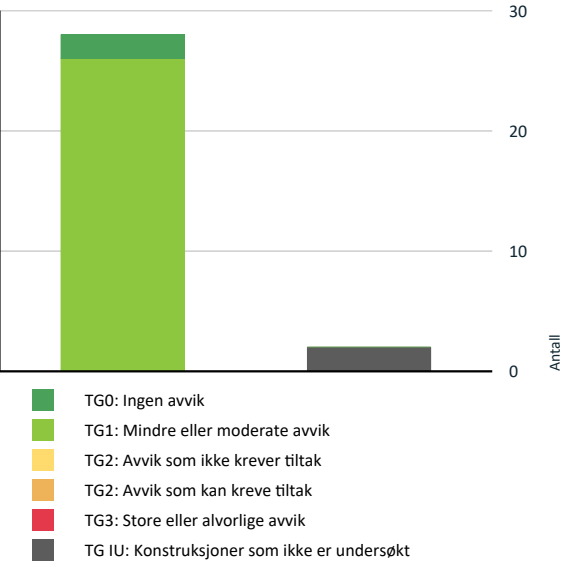
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) med endringer ifølge rammetillatelse gitt 17/8-2017. Takstmann fikk utlevert nøkler og var alene under befaring.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2020	Kommentar Midlertidig brukstillatelse gitt 8/9-2020. Ferdigattest utstedt 25/5-2021
-----------------	--

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8-10 etasjer og to kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med speckmurt teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til to vestvendte balkonger, en fra stue på 10m² og en fra et soverom på 4m².

INNVEDIG

Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Toalett med veggmontert sisterner. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleet felles ventilasjonsanlegg.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

- Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

7. ETASJE > BAD

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2020

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

15/15 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Toalett med veggmontert sisterner.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleet felles ventilasjonsanlegg.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i bod.

Årstall: 2020



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på badene og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Anlegget er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

- varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

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

Nei
- søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

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

Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

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

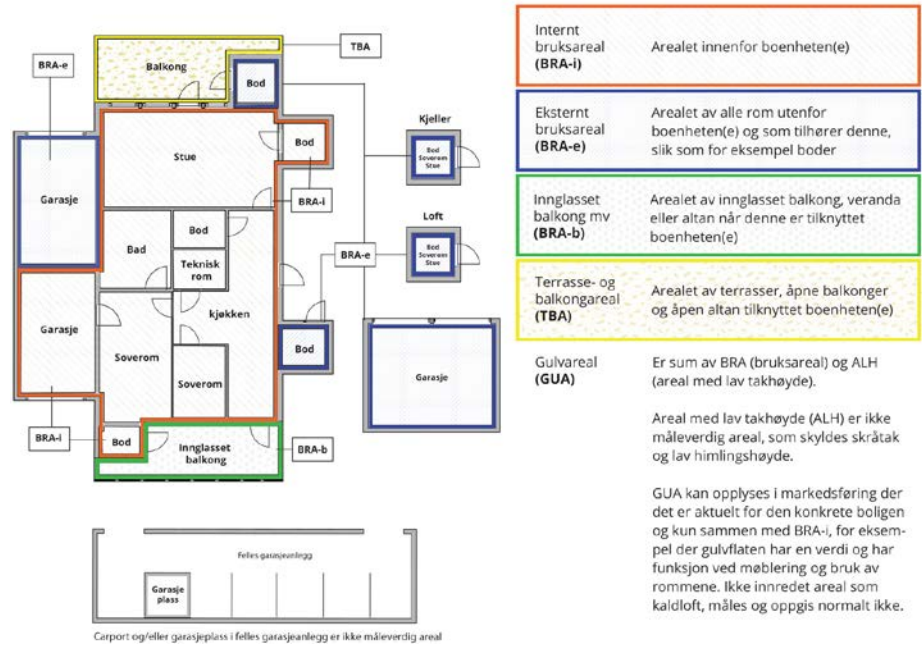
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU8131>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

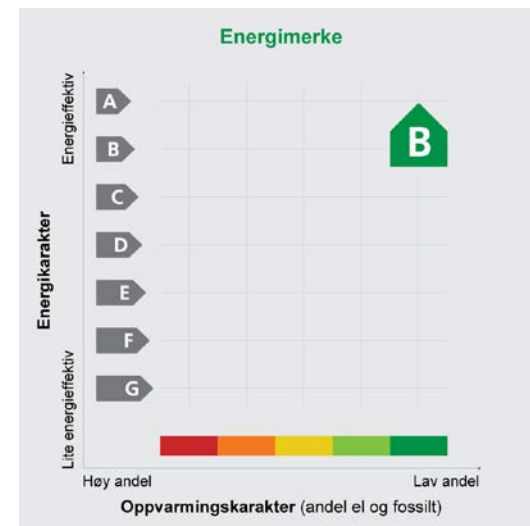
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lørenveien 69B
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	292
Seksjonsnr.	109
Festenr.	
Bygn. nr.	300637973
Bolignr.	H0705
Merkenr.	A2020-1195305
Dato	26.10.2020

Innmeldt av Bygg Control AS v/ Tomas Duda



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7638
LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7638>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fysisk årsmøte
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fasadevask av 65, 69 og 71
7. Ringeklokke i garasjen til beboere
8. Automatisk døråpner sykkelbod
9. Hjertestarter i blokka
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simon Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Frigård og Lars Gimmestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:

Venke Skeid

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

For at sameiet skal klare å skape et godt bomiljø så er det viktig at beboerne blir kjent med hverandre. Det blir man dessverre ikke gjennom TEAMS. Foreslår derfor at det legges opp til fysisk årsmøte heretter.

Styrets innstilling

Styret mener at fysisk årsmøte fungerer dårlig i et såpass stort sameie. For styret sin del er det viktigere at årsmøtet er en arena der hvor flest har mulighet til å delta og avgir sin stemme. Erfaringer fra Obos viser at fysisk årsmøte med størrelsen som sameiet vårt vil bety at det blir færre som avgir stemme og møter opp. For styret sin del er det viktig at flest mulig får avgitt sine stemmer. Styret er likevel positiv til å få til neste år allmøte eller flere fysiske treff mellom beboere. men ser det som lite hensiktsmessig å ha fysisk årsmøte neste år.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fysisk årsmøte
- Mot Fysisk årsmøte

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.
2. Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7638 Årsregnskap 2024 LØRENPORTEN 2 SAMEIE.pdf
- 2. 7638 Lørenporten 2 Sameie.pdf

Sak 6

Fasadevask av 65, 69 og 71

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret mener at det er tid for fasadevask av byggene 65,69 og 71 der hvor de har vært mest utsatt for tilgrising etter veiarbeid og støv. Sammen med Lørenporten 1 har det vært forsøkt og få Oslo Kommune til å dekke uten hell.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fasadevask av 65, 69 og 71
- Mot Fasadevask av 65, 69 og 71

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

- 1. Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
- 2. Fasadevask gjennomføres etter 17.mai

Vedlegg

- 3. Lørenveien 65,69,71 .pdf

Sak 7

Ringeklokke i garasjen til beboere

Forslag fremmet av:

Lars Gimmetstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi fikk inn et forslag fra en beboer om at det kan være praktisk å ha en ringeklokke i garasjen for å slippe inn folk via garasjen. Dette er noe som krever litt mer utsjekk og vi vil derfor lodde stemningen om dette er noe styret skal gå videre for å undersøke.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å undersøke muligheten. Men må samle inn pristilbud og det er usikkert om det lar seg gjøre med dagens løsning. Derfor ber styret om at man følger dette opp å undersøker muligheten, blir det for dyrt eller for omfattende vil ikke styret går videre med det. Men lar det seg gjøre enkelt evt. at man får en bedre løsning i dag på helheten av inngang og utgang så kan styret være mer positiv til å se videre på dette.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten videre uten å fatte en avgjørelse

Sak 8

Automatisk døråpner sykkelbod

Forslag fremmet av:

Nora Inger Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Håper på muligheten å sette inn en automatisk døråpner til sykkelboden under Lørenveien 69. Her kommer man ofte med mye å bære på av sykkel og barnevogn etc. Og det hadde vært veldig deilig om denne døren, slik som de fleste andre allerede er, kunne ha vært rustet med en knapp for automatisk døråpner.

Forslag til vedtak

Ruste døren til sykkelbod under 69 med en knapp for automatisk døråpning

Sak 9

Hjertestarter i blokka

Forslag fremmet av:

Rune Korneliussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøp av 1 Hjertestarter til Lørenporten

Styrets innstilling

Styret er positive til en hjertestarter. Sannsynlig lokasjon vil bli garasjeområdet. Eventuelt opplæring på hjertestarter vil vi komme tilbake til.

Forslag til vedtak

Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.

Link til Røde Kors hjertestartere:

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gbraid=0AAAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzgczcK

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Godtgjørelsen ligger i det laveste siktet for hva som er gjennomsnitt per seksjon i borettslag/sameier i vår størrelse på 167 seksjoner. Øverste siktet er 450 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A (1år) Gjenvalg

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C (1 år) Gjenvalg

Styremedlem Even Øyan Storås Lørenveien 65 (1 år) Ny

Styremedlem Sanja Dmitrasinovic Lørenveien 69C (1 år) Ny

Varamedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B (1år) Gjenvalg

Varamedlem Daniel Chan Lørenveien 69C (1år) Ny

Roller og kandidater

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

- Simon Johnsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sanja Dmitrasinovic
- Even Øyan Storås
- Lejla Seferovic Fakic

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

- Daniel Chan
- Ove Jarle Eikeland

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A

Styremedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C

Styremedlem Tony Hai Nguyen Lørenveien 69A

VarmedlemSabine Giesel Lørenveien 69 C

Varmedlem Kristian Leren Lørenveien 65

Generelle opplysninger om Lørenporten 2 Sameie

Sameiet består av 167 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925872423. Lørenporten 2 Sameie ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer: 124/292. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte gjennomført totalt 9 styremøter. Styret har løpende dialog og oppfølging av alle driftsavtaler, behandlet fakturaer, og utarbeidet budsjettutkast for 2025. Styret har også publisert ca. 30 nyhetssaker på Vibbo i løpet av året.

Kommunikasjon

Styret prioriterer kommunikasjon med beboere via Vibbo, men følger også med på Facebookgruppen for kommunikasjon mellom beboere. I tillegg har LP1 og LP2 et nabolag på vibbo for delt informasjon.

Utleie

Det er flere leiligheter i sameiet som leies ut. Styret opplever ofte at leietakere ikke har mottatt kopi av husordensreglene eller informasjon om avfallshåndtering. Styret har brukt tid på å følge opp dette mot utleiere.

Heisene

Heisene har fungert godt i 2024, med unntak av noen brukerfeil som har medført driftsstans. Reklamasjonene fra tidligere år er løst.

Renovasjon

Pappnedkastet blir tidvis blokkert av esker som ikke er revet i stykker. Vaktmester og styret må tidvis åpne nedkastet for å fjerne avfall som er kastet feil. Sommeren var det en periode kaotisk med søppel håndtering, da søppelbil ikke kom seg inn på grunn av veiarbeid. Det ble løst med dialog med Bymiljøetaten, veien ble etter hvert utbedret.

Robotgressklipper

Sameiet har en robotgressklipper som dekker den store gressplen. Den går automatisk hele dagen mandag-fredag i sommermånedene.

Utomhus

Det har vært gjennomført en vårdugnad, og torgavtalen er signert. Det har og vært gjennomført en hyggelig førjuls tenning av juletreet. Sameiet drifter nå vestsiden av sykkelveien som går over torget.

Garantioppfølging

Styret følger opp flere større saker før 5-års garantien utløper, inkludert glassverk til balkonger, bod som lekker vann, samt en del forsikringssaker som gjelder ytre skader på enkelt boliger.

Annet

-Oppgradering av Lørenveien ble fullført i fjor, sammen med andre sameier i nabolaget har vi fremmet en rekke krav om utbedringer til Oslo kommune. En god del av utbedringene er gjort. Når det gjaldt å dekke inn spyling og feiing av garasjeanlegg og fasade ville ikke Oslo kommune dekke dette.

-Flerbrukshallen på motsatt side av Lørenveien er ventet å stå ferdig våren 2025.

-Statnett har vært på befaring før sprenging under bakken, konsulenter har også plassert ut målere. Og beboere som er berørt har fått mulighet til befaring i forkant.

-Det er lagt nye varmekabler fremfor innkjøring til garasje etter dette ble gravd opp.

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925 872 423, KUNDENR. 7638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 712 592	6 279 310	6 714 000	7 072 000
Ladeinntekter EL-bil		187 712	265 464	200 000	200 000
Andre inntekter	3	41	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 900 345	6 544 774	6 914 000	7 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-23 265	-25 200	-28 200
Styrehonorar	5	-180 000	-165 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	14	-6 270	-6 270	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 966	-16 625	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-229 495	-218 248	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-16 873	-14 094	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-852 251	-992 331	-1 259 000	-1 277 000
Forsikringer		-410 548	-418 283	-424 600	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 907 314	-1 630 250	-1 888 000	-2 171 000
Energi/fyring	10	-978 479	-819 977	-1 040 300	-1 040 000
TV-anlegg/bredbånd		-946 518	-932 800	-948 000	-986 000
Andre driftskostnader	11	-715 510	-746 948	-672 000	-698 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 282 603	-5 984 091	-6 744 100	-7 231 200
DRIFTSRESULTAT		617 742	560 684	169 900	40 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 130	40 326	0	0
Finanskostnader	13	-244	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 886	40 326	0	0
ÅRSRESULTAT		675 628	601 009	169 900	40 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		675 628	601 009		

LØRENPORTEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 925 872 423, KUNDENR. 7638

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	6 269	12 539
SUM ANLEGGSMIDLER		6 269	12 539
OMLØPSMIDLER			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer		26 840	14 227
Forskuddsbetalte kostnader		232 846	180 792
Andre kortsiktige fordringer	15	21 951	15 143
Driftskonto OBOS-banken		492 348	931 683
Sparekonto OBOS-banken		2 392 371	1 342 632
SUM OMLØPSMIDLER		3 166 356	2 484 476
SUM EIENDELER		3 172 626	2 497 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 799 323	2 123 695
SUM EGENKAPITAL		2 799 323	2 123 695
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 317	142 548
Leverandørgjeld		237 985	166 536
Annen kortsiktig gjeld		0	64 236
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 302	373 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 172 626	2 497 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Lørenporten 2 Sameie

Simon Johan Hagvåg Johnsen Ove Jarle Eikeland

Lejla Seferovic Fakic Tony Hai Nguyen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	5 412 648
Digital-TV	608 472
Garasje	301 540
Bredbånd	268 272
Felleskostnader næring	113 460
MC-plass	7 000
Bodleie	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 712 592

NOTE: 3	
ANDRE INNETEKTER	
Opprydding kundereskontro	41
SUM ANDRE INNETEKTER	41

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 966.

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 873
SUM KONSULENTHONORAR	-16 873

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-138 408
Drift/vedlikehold VVS	-76 153
Drift/vedlikehold elektro	-93 359
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 662
Drift/vedlikehold	
ventilasjonsanlegg	-104 774
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 927
Egenandel forsikring	-33 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-852 251

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 293 879
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 907 314

NOTE: 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-521 590
Fjernvarme	-435 453
Andre fyringskostnader	-21 436
SUM ENERGI / FYRING	-978 479

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	-16 200
Vaktmestertjenester	-167 968
Vakthold	-170 464
Renhold ved firmaer	-195 060
Snørydding	-29 002
Gressklipping	-87 567
Andre fremmede tjenester	-27 883
Andre kontorkostnader	-422
Vedlikehold biler/maskiner	-6 497
Bank- og kortgebyr	-4 985
Velferdskostnader	-9 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-715 510

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	57 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 006
SUM FINANSINNTEKTER	58 130

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-244
SUM FINANSKOSTNADER	-244

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER	
Gressklipper	
Tilgang 2021	31 349
Avskrevet tidligere	-18 810
Avskrevet i år	-6 270
	6 269
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 269
SUM ÅRETS AVSKRIVNING	
	-6 270

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Elbil desember	21 951
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 951

NOTE: 16

OPPTJENT EGENKAPITAL		
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL		
	2024	2023
Andel bolig	2 008 550	1 516 392
Andel næring	263 804	223 823
Andel garasje	526 969	383 480
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 799 323	2 123 695

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 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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: TA8PP-OHIN3-TNKOK-EPH1 G-F5LN7-1SYMY



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: TA8PP-OHIN3-TNKOK-EPH1 G-F5LN7-1SYMY

Kunde: Lørenporten 2 Sameie	Dato: 31.03.2025
Prosjekt: Lørenveien 65,69,71	
Kontaktperson: Simon Johnsen	Epost: lorenporten2@styrommet.no Telefon:
Produktnavn/beskrivelse	Pris eks. mva.
Fasadevask av bygg 65,69 og 71. Pris gjelder om vask blir utført etter 17 mai.	105 500,-
Fasadevask av bygg 65,69 og 71. Pris gjelder om vask blir utført før 17 mai.	125 000,-
Merknad: Inkludert i prisen er alt av kostnader, søknader ,sperring og utstyr som lifter og spylere.	Sum eks. Mva.

Prisene er per gang og eksklusiv merverdiavgift.
Alt av utstyr er inkludert i prisene.
Første ordinære prisendring blir i juli neste år.
Dersom avtalen godkjennes slik den er bekreftes dette ved å svare på denne e-posten eller signere en kopi og returnere per brev eller per epost. Hvis De ønsker ting endret, er det bare å ta kontakt.

GENERELLE BETINGELSER ARBEIDETS
OMFANG

Dersom ikke annet er spesifisert, omfatter tilbudet kun vinduer i yttervegg, ikke innvendige skilleglass, heller ikke takvinduer. Eventuell vask av karmen og lister skal være avtalt på forhånd. Såfremt det er mulig, vil arbeidet bli utført med teleskopstang. Ønsker kunden at det skal brukes stige, vil prisen bli noe høyere. Dette gjelder ikke der hvor bruk av stige er nødvendig for å komme til terrasser, hvor det er sprosser eller lignende. For vinduspusseren er dette en helårsjobb. Det kan derfor noen ganger bli arbeidet under ikke helt ideelle værforhold. Om ikke annet er avtalt, er ordretidspunktet omtrentlig. Fasadevask defineres som høytrykksspyling med varmtvann; ved bruk av kjemikalier eller mekanisk behandling som polering eller børsting skal dette være spesifisert. TEMPORÆRE TILLEGG

Første gang vinduspuss blir utført etter bygg- eller malearbeid eller dersom vinduene ikke er pusset på lang tid, kan det være nødvendig med skraping av betong, merkelapper, maling m.m. Dette er arbeid som ikke er inkludert i vanlig vinduspuss, og vil derfor tillegg faktureres. Det vil ikke faktureres tillegg dersom det er snakk om noen få vinduer som må skrapes eller dersom det er avtalt på forhånd at skraping er inkludert.

PRISER OG PRISENDRING

Prisene vil bli rutinemessig regulert ca. juli hvert år for oppdrag eldre enn 1. januar samme år.
Der hvor kunden ønsker et annet intervall enn først avtalt, kan det bli foretatt en prisjustering. Dette gjelder også hvis intervall bortfaller og kunden går over til bestilling. Alle prisendringer blir meddelt skriftlig med brev eller e-post. Våre priser er basert på samordning av mest mulig arbeid i samme område. Ekstra utkjøring til spesielle tidspunkter utløser vanligvis et tillegg i prisen.

FRAMKOMMELIGHET

Når vinduspuss blir utført innvendig regnes det med rimelig fremkommelighet med hensyn til papirer og annet i vinduene. Rydding er ikke inkludert i fast pris for innvendig vinduspuss. Det kan faktureres tillegg i prisen for rydding.

STANDARD BETALINGSBETINGELSER – REKLAMASJONER Standard betalingsbetingelse er netto pr. 30 dager. Eventuelle reklamasjoner må skje innen en uke. Manglende betaling kan rente-faktureres og belastes med purregebyr etter gjeldende satser.

OPPSIGELSE

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Oslo Fasadevask AS trenger inntil en ukes oppsigelsestid.

Aron Bjørnsson

UNDERSKRIFT/STEMPEL

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 7638 Selskapsnavn: LØRENPORTEN 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVET

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Simon Johnsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jonas Frigård og Lars Gimmestad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Fysisk årsmøte

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For fysisk årsmøte
- ☐ Mot fysisk årsmøte

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.
- ☐ Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fasadevask av 65, 69 og 71

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For fasadevask av 65, 69 og 71
- ☐ Mot fasadevask av 65, 69 og 71

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
- ☐ Fasadevask gjennomføres etter 17.mai

Sak 7 Ringeklokke i garasjen til beboere

Styret undersøker muligheten videre uten å fatte en avgjørelse

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Automatisk døråpner sykkelbod

Ruste døren til sykkelbod under 69 med en knapp for automatisk døråpning

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Hjertestarter i blokka

Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.

Link til Røde Kors hjertestartere:

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gclid=0AAAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzg

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Simon Johnsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Sanja Dmitrasinovic

☐ Even Øyan Storås

☐ Lejla Seferovic Fakic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Daniel Chan

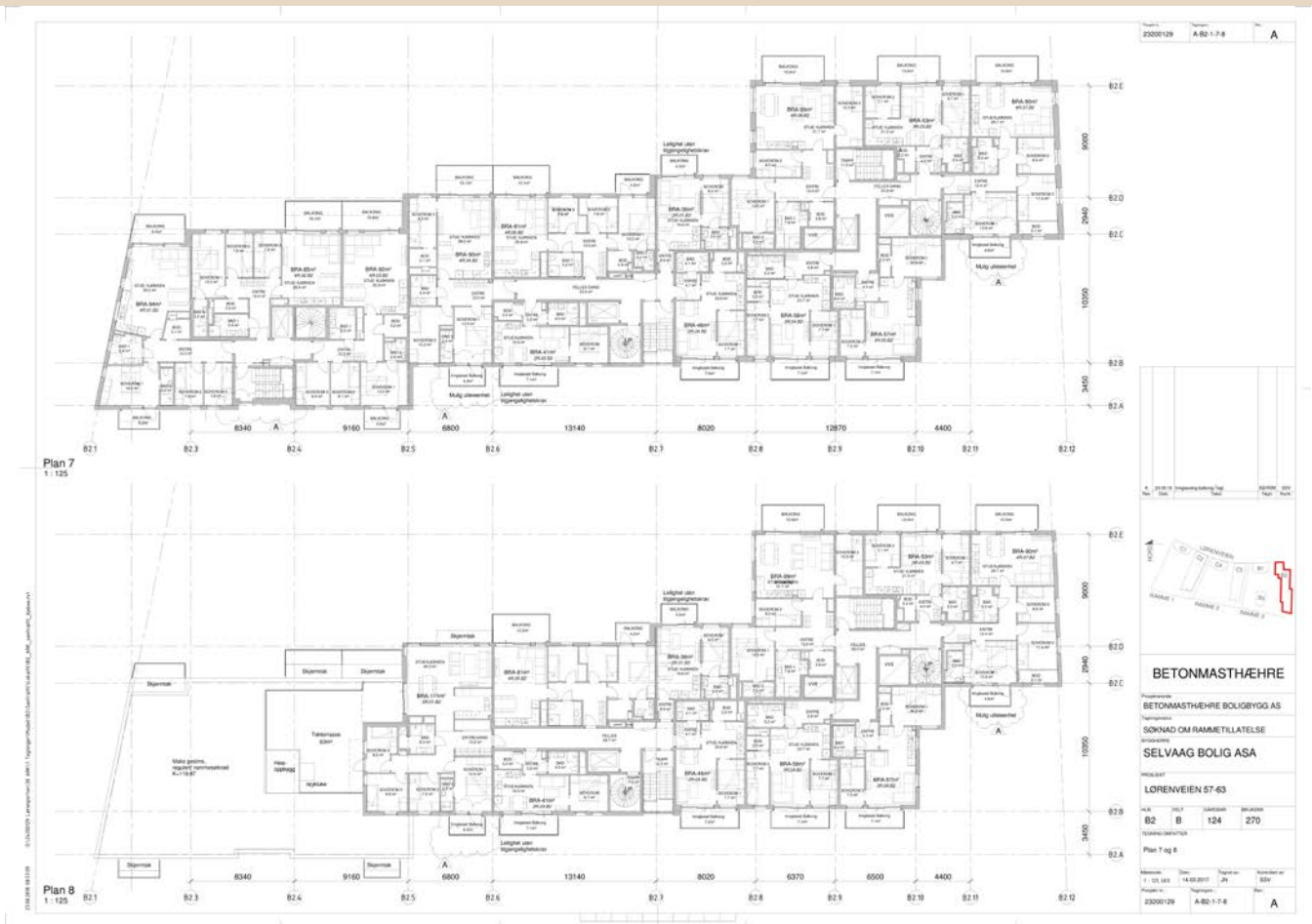
☐ Ove Jarle Eikeland



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Plan- og bygningsetaten



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 Søker: BETONMAST BOLIGBYGG AS
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



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.

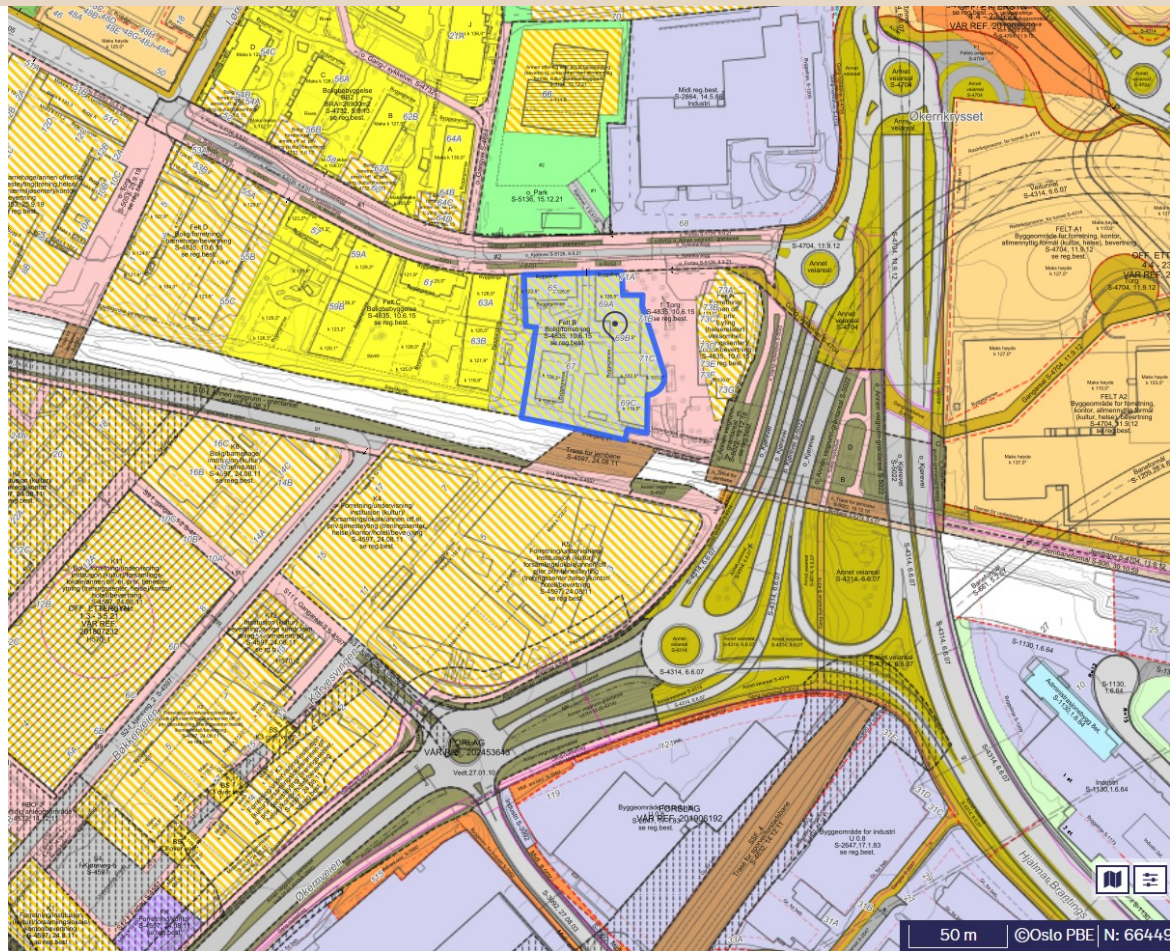
Klagefristen er tre uker

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/>

Kopi til:
tiltakshaver

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord



S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200701620](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

 **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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
• Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
• Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning Felt D
• Bolig/ forretning Felt B
• Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsereelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
• Kjørevei
• Fortau
• Torg
• Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D

3.1 Utnyttelse

I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m²

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m²

Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m²

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m²

I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m²

1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m².

Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m² benyttes til barnehage.

Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.

Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.

Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.

Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.

Utvendige trapper, forstøtningsmur og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget. Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belyningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)

Minst 40 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.

Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg

Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.

Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.

Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklistene og fotgjengere.

Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.

Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.

Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.

Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks.

oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belyningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau

Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet.

Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal

Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering

5.1 Avkjørsel

Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.

Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boliggunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy

Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering

Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

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 hoveddelens 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 beplantning, nyplantning 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 hæverk.

(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 insekter 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 boligseksjonene 1-162, 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 og 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 indekseres 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 seksjonseienes 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 besluttet 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

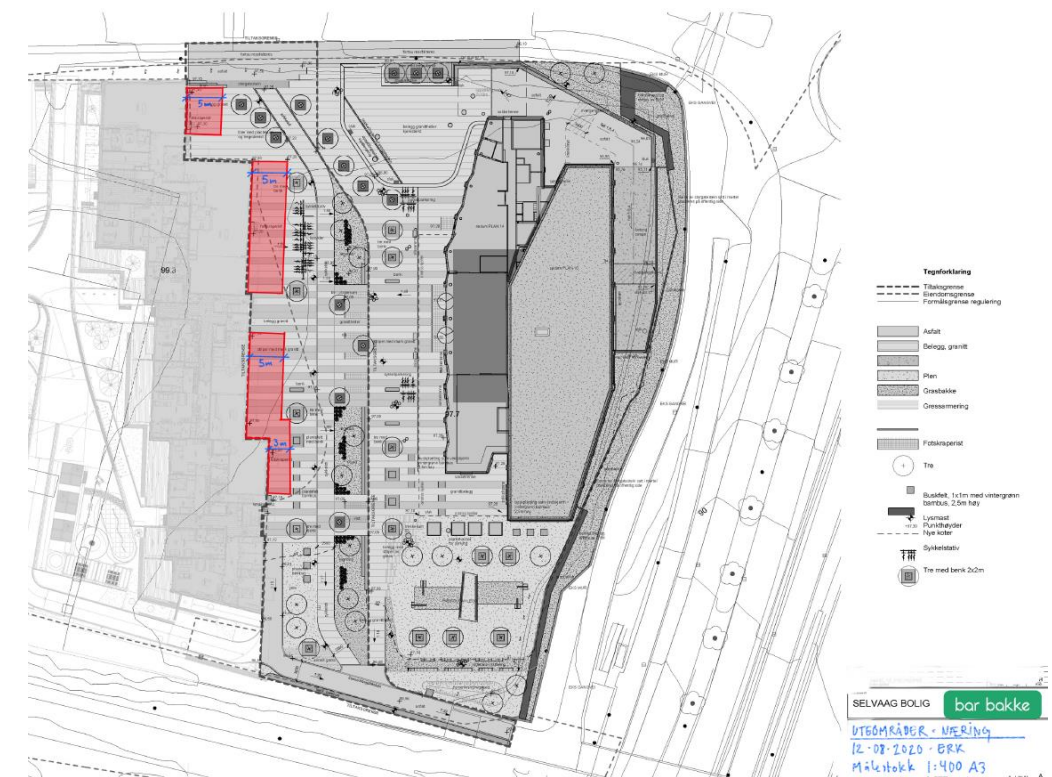
11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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.

Vedlegg 1:
Uteområder med fortrinnsrett for næring



Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo



Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat



.

VEDTEKTER FOR

Lørenporten 2 Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig AS v/ Selvaag Bolig Lørenporten AS som hjemmelshaver/eier av alle andelene, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Lørenporten"

Gnr.124, bnr.291, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Lørenporten 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 124 bnr. 291, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler som fordeler seg som følger:

126 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 126/126	til sammen	126/126
--	------------	---------

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst bruks og adkomstrett til felles innkjøring, og felles adkomstarealer til garasjeeiendommen.

Gnr / bnr	Eier
124 / 270	Lørenporten 1 Sameie
107 / 292	Lørenporten 2 Sameie

Gnr 107 bnr 292 Lørenporten 2 Sameie har i tillegg tinglyst bruks- og adkomstrett til tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), mv. som betjener Lørenporten 2 Sameie.

Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeeiendommen. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Formålet er å drifte og forvalte Garasjeeiendommen, med parkeringsarealer med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, se vedlegg.

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Alle sameierne har en ideell andel i Garasjeeiendommen iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lørenporten" – Selvaag Bolig ASA og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 7. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 2.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i eierseksjonssameiene og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge seksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers seksjon i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

Eierandel i Garasjeeiendommen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Lørenporten 2 Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eiendommene Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie ellerså fremt disse har parkeringsmessig underdekning og for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Lørenporten 1 Sameie, eller til eiere av eierseksjon i Lørenporten 2 Sameie hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2. b) gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

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

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm El-Bil

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Det legges opp til XX antall ladepunkt for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameier må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, i den den grad dette ikke levert/installert av utbygger.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret har fullmakt til å fastsette månedlige fastpris eller akonto beløp for kostnad til forbruk av strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Styret i sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10 Styret

Styret skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjeeiendommen i samsvar med disse vedtekter.

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det til enhver tid sittende styret i Lørenporten 2 Sameie vil utgjøre styret for Lørenporten 2 Garasjesameie, inntil Garasjesameiet selv velger sitt eget styre.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. vaktmesterrom
- f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet.. Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Garasjeport
- b. GSM-key el. tilsvarende
- c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- d. Oppmerking av p-plasser
- e. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Der-

som en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen og de utomhusområder garasjesameiet har ansvaret for skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19

Særskilt bestemmelse vedr drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendom

Styret i Lørenporten 2 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenporten 2 Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenporten 2 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal eiere av garasjeplass (eiere av ideel eierandel i anleggseiendommen) betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i anleggseiendommen til Lørenporten 2 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. garasjeanlegget og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Lørenporten 2 Sameie sitt regnskap.

Eiere av ideell eierandel i anleggseiendommen (eiere av garasjeplass) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes anleggseiendommen.

Vedlegg 1: Fordeling av bruksretter til arealer

Rekvirent:
Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo



Erklæring – gnr. 124 bnr 291 og bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune

1. Rett til adkomst m.v. i garasje, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til adkomst/ferdsel gjennom garasjeanlegg beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av sykkelparkering beliggende på gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utført drift/vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/installasjoner dekkes av den som eier/bruker disse.

Gnr 124 bnr 270 snr 1-323 i Oslo kommune har rett til adkomst gjennom gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune for tilkomst til gnr 124 bnr 270 snr 1-323.

2. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune, har i fellesskap rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av gnr 124 bnr 292 snr 165 og 166 i Oslo kommune.

3. Rett til bruk av teknisk rom, gnr 124 bnr 291

Gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom som betjener gnr 124 bnr 292 snr 1-167 beliggende i gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune.

Retten inkluderer rett og plikt til å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike. Kostnadene til drift og vedlikehold av rommet og installasjonene dekkes av bruksrettshaver.

4. Rett til bruk av teknisk rom i gnr 124 bnr 292

Gnr 124 bnr 291 i Oslo kommune, har rett til bruk av teknisk rom beliggende på fellesareal i gnr 124 bnr 292 i Oslo kommune. Retten inkludere rett og plikt til for egen regning å holde rommet og installasjoner i rommet forsvarlig vedlike.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 124 bnr 291 og på gnr 124 bnr 292 snr 1-167, alle i Oslo kommune.

Oslo, 12.08.2020

Selvaag Bolig Lørenporten AS, org. nr. 916 489 854
(hjemmelshaver til gnr 124 bnr 291 og gnr 124 bnr 292 snr 1-167 i Oslo kommune)

Karianne Hoffart
Advokat



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 henges i portrom, plen og lekeområder. I ganger, trapper og lignende skal det ikke henges 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 henges 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 stoppes. Elektrikerarbeid 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. Teppet 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPORTEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925872423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

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 Johnsen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jonas Frigård og Lars Gimmedstad er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
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: 1
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fysisk årsmøte

Fremmet av: Venke Skeid

For at sameiet skal klare å skape et godt bomiljø så er det viktig at beboerne blir kjent med hverandre. Det blir man dessverre ikke gjennom TEAMS. Foreslår derfor at det legges opp til fysisk årsmøte heretter.

Styrets innstilling

Styret mener at fysisk årsmøte fungerer dårlig i et såpass stort sameie. For styret sin del er det viktigere at årsmøtet er en arena der hvor flest har mulighet til å delta og avgi sin stemme. Erfaringer fra Obos viser at fysisk årsmøte med størrelsen som sameiet vårt vil bety at det blir færre som avgir stemme og møter opp. For styret sin del er det viktig at flest mulig får avgitt sine stemmer. Styret er likevel positiv til å få til neste år allmøte eller flere fysiske treff mellom beboere. men ser det som lite hensiktsmessig å ha fysisk årsmøte neste år.

Avstemning i saken:
✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 5
Antall stemmer mot saken: 42
Antall blanke stemmer: 9
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Neste årsmøte blir fysisk møte, lokaler i nærheten leies til dette.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøte neste år avholdes etter mest hensiktsmessig måte for å sikre at flest beboere får avgitt sin stemme

Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 36
Antall blanke stemmer: 9
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

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.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fasadevask av 65, 69 og 71

Styret mener at det er tid for fasadevask av byggene 65,69 og 71 der hvor de har vært mest utsatt for tilgrising etter veiarbeid og støv. Sammen med Lørenporten 1 har det vært forsøkt og få Oslo Kommune til å dekke uten hell.

Avstemning i saken:
✓ Saken ble godkjent
Antall stemmer for saken: 43
Antall stemmer mot saken: 5
Antall blanke stemmer: 8
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fasadevask gjennomføres før 17.mai om det lar seg gjøre
✗ Forslaget falt
Forslag til vedtak 2:
Fasadevask gjennomføres etter 17.mai
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtak 1: 19
Antall stemmer for vedtak 2: 27
Antall blanke stemmer: 8
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Ringeklokke i garasjen til beboere

Fremmet av: Lars Gimmostad

Vi fikk inn et forslag fra en beboer om at det kan være praktisk å ha en ringeklokke i garasjen for å slippe inn folk via garasjen. Dette er noe som krever litt mer utsjekk og vi vil derfor lodde stemningen om dette er noe styret skal gå videre for å undersøke.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å undersøke muligheten. Men må samle inn pristilbud og det er usikkert om det lar seg gjøre med dagens løsning. Derfor ber styret om at man følger dette opp å undersøker muligheten, blir det for dyrt eller for omfattende vil ikke styret går videre med det. Men lar det seg gjøre enkelt evt. at man får en bedre løsning i dag på helheten av inngang og utgang så kan styret være mer positiv til å se videre på dette.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt
Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 33
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Automatisk døråpner sykkelbod

Fremmet av: Nora Inger Johnsen

Håper på muligheten å sette inn en automatisk døråpner til sykkelboden under Lørenveien 69. Her kommer man ofte med mye å bære på av sykkel og barnevogn etc. Og det hadde vært veldig deilig om denne døren, slik som de fleste andre allerede er, kunne ha vært rustet med en knapp for automatisk døråpner.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt
Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 29
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Hjertestarter i blokka

Fremmet av: Rune Korneliussen

Kjøp av 1 Hjertestarter til Lørenporten

Styrets innstilling
Styret er positive til en hjertestarter. Sannsynlig lokasjon vil bli garasjeområdet. Eventuelt opplæring på hjertestarter vil vi komme tilbake til.

Forslag til vedtak:
Forslaget er å kjøpe en hjertestarter som kan stå i garasjen slik at hele LP1 og LP2 har tilgang. Vi bor flere tusen mennesker i Lørenporten, og sannsynligheten for at en eller flere av oss vil trenge en hjertestarter i løpet av livet er veldig høy. En hjertestarter koster omkring 14-20 tusen kroner + en kostnad ved å bytte batteri og tilsyn av hjertestarteren av og til. Kostnaden fordelt på så mange mennesker er en veldig billig forsikring om ulykken skulle være ute.
Link til Røde Kors hjertestartere:
https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gad_source=1&gbraid=0AAAAAD3KVx17-4DFwVcWTgCrzgcz
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 6
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Godtgjørelsen ligger i det laveste siktet for hva som er gjennomsnitt per seksjon i borettslag/sameier i vår størrelse på 167 seksjoner. Øverste siktet er 450 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr, fordeles av styret.
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: **Alminnelig** (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styret leder Simon Johnsen Lørenveien 69A (1år) Gjenvalg

Styremedlem Lejla Seferovic Fakic Lørenveien 69C (1 år) Gjenvalg

Styremedlem Even Øyan Storås Lørenveien 65 (1 år) Ny

Styremedlem Sanja Dmitrasinovic Lørenveien 69C (1 år) Ny

Varmedlem Ove Jarle Eikeland Lørenveien 69 B (1år) Gjenvalg

Varmedlem Daniel Chan Lørenveien 69C (1år) Ny

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Simon Johnsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Simon Johnsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sanja Dmitrasinovic (43 stemmer)

Lejla Seferovic Fakic (45 stemmer)

Even Øyan Storås (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sanja Dmitrasinovic

Lejla Seferovic Fakic

Even Øyan Storås

Varmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Chan (41 stemmer)

Ove Jarle Eikeland (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Chan

Ove Jarle Eikeland

Transaksjon 09222115557546203253



Signert SJHJ(, JF(, LG(

Nabolagsprofil

Lørenveien 69B - Nabolaget Løren - vurdert av 407 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Økern Linje 4, 5	5 min 0.5 km
Økern T Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.5 km
Økern T-bane, buss	7 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	19 min 1.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Kuben videregående skole	14 min
Valle Hovin videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

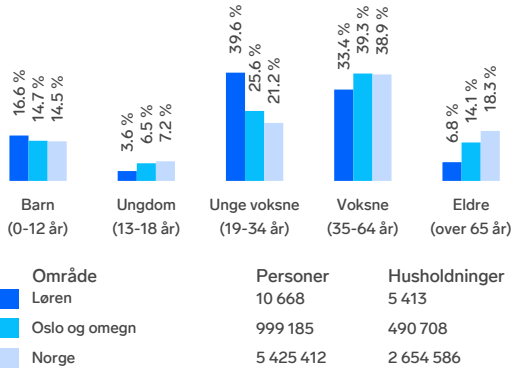
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Meny Løren	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

8 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km
-  Riksanlegg tennis

9 min 

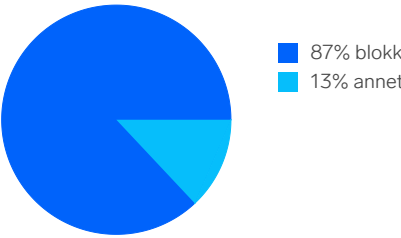
Tennis

0.8 km
-  STERK treningssenter

7 min 
-  Sportytude Økern

8 min 

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

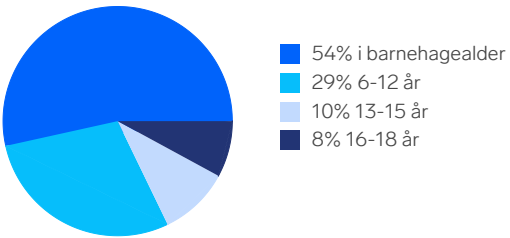
Varer/Tjenester

-  Løren Torg

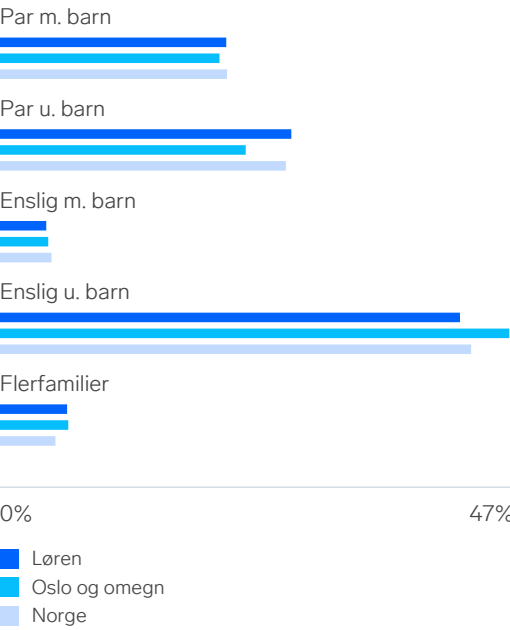
6 min 
-  Apotek 1 Løren Torg

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

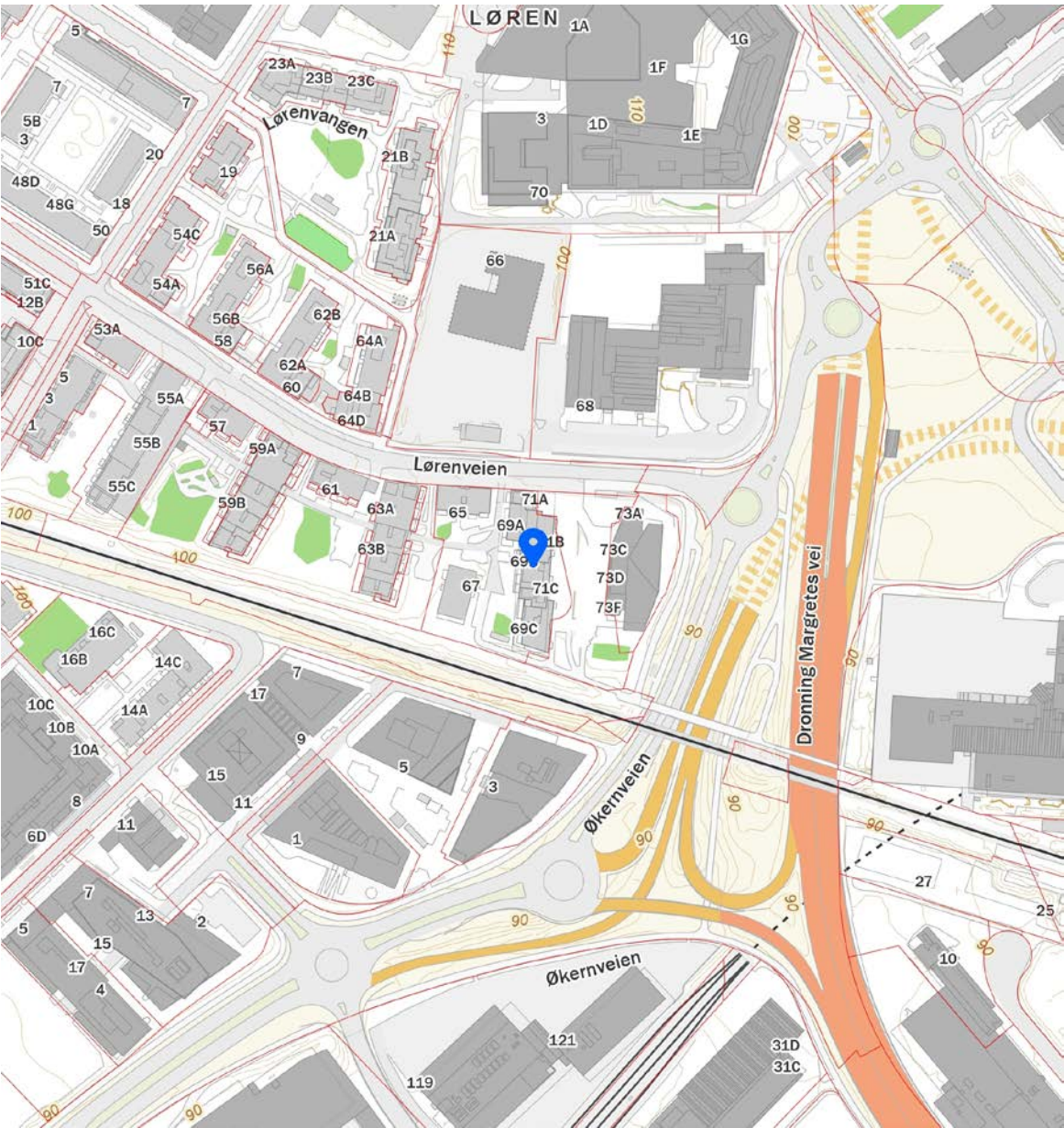
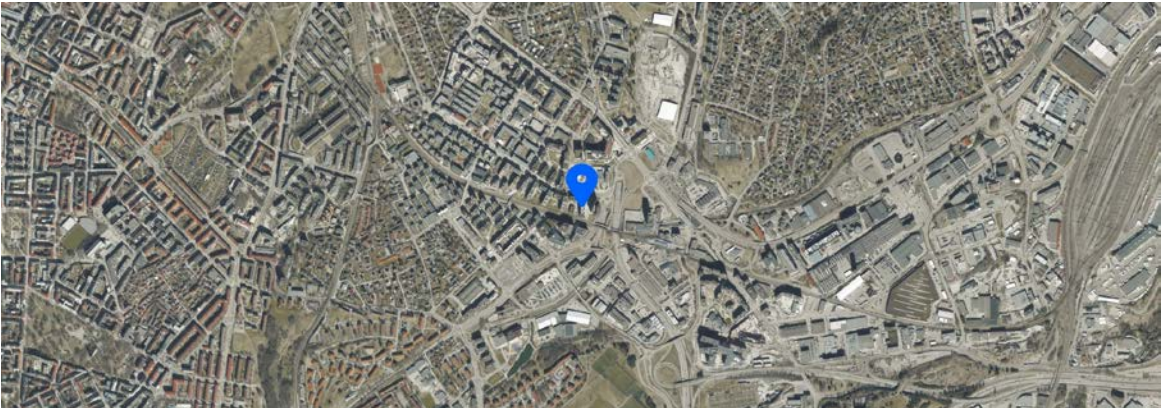


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

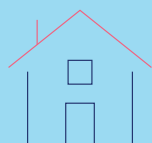
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 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. Garantiorningen 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 Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

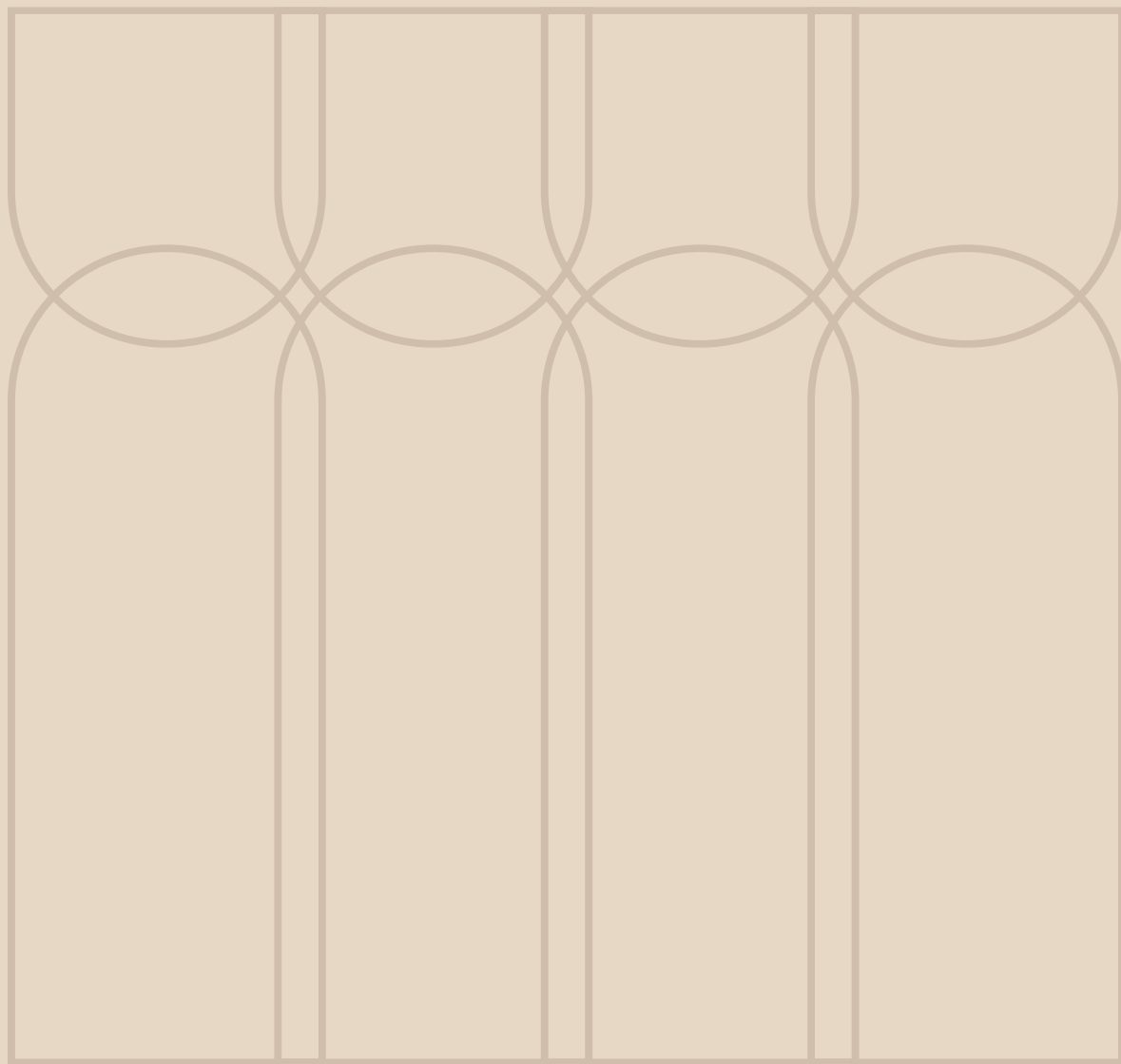
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING