PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

KANONHALLVEIEN 58B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Servitutter

Sameiets vedlikeholdsplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

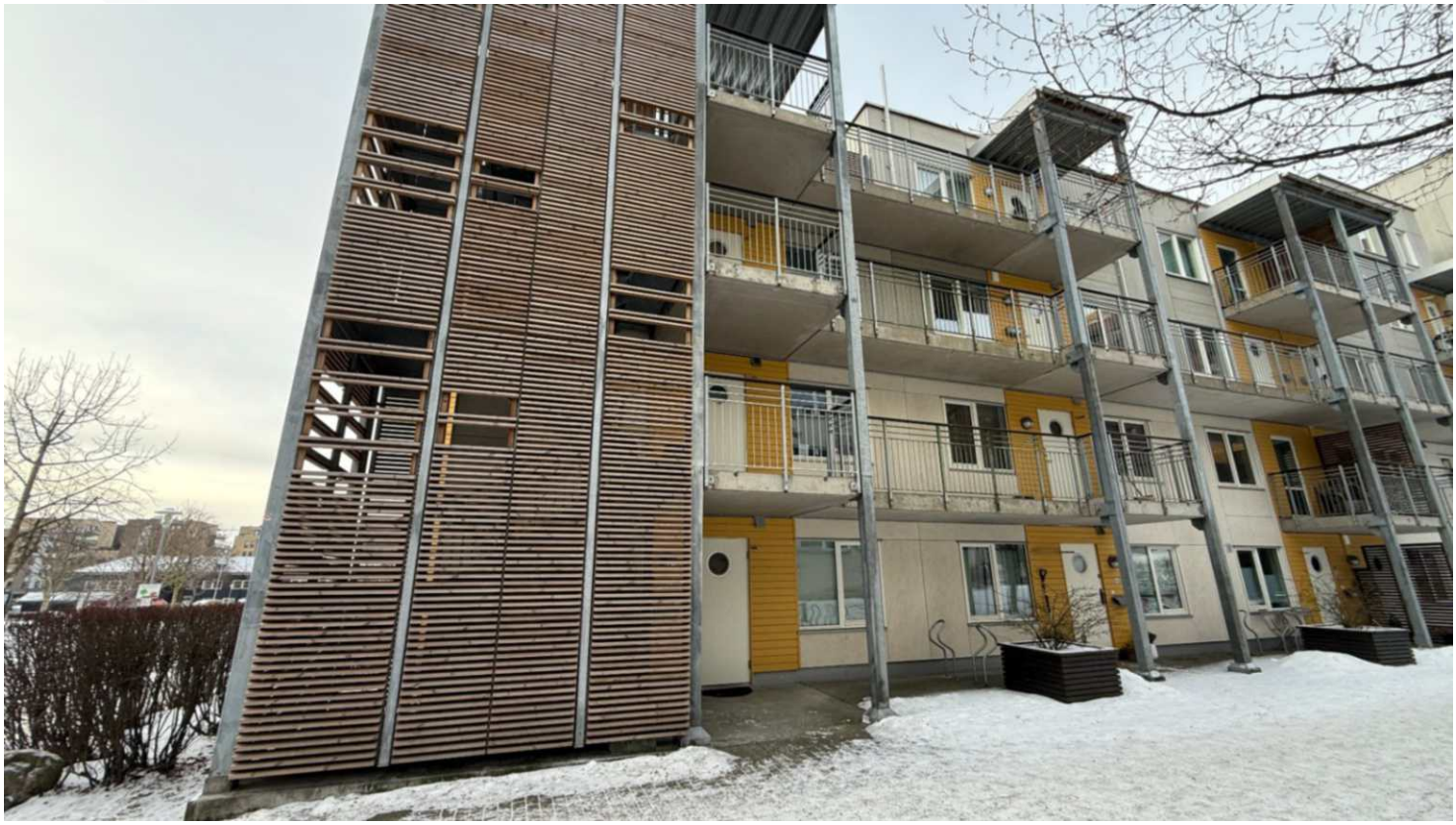
Tilstandsrapport

Kanonhallveien 58 B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 206, snr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26083 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RK1835

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming fra radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.
Varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Lekkasjesikring er installert under servanten.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne.
Dusjhjørne med buede glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

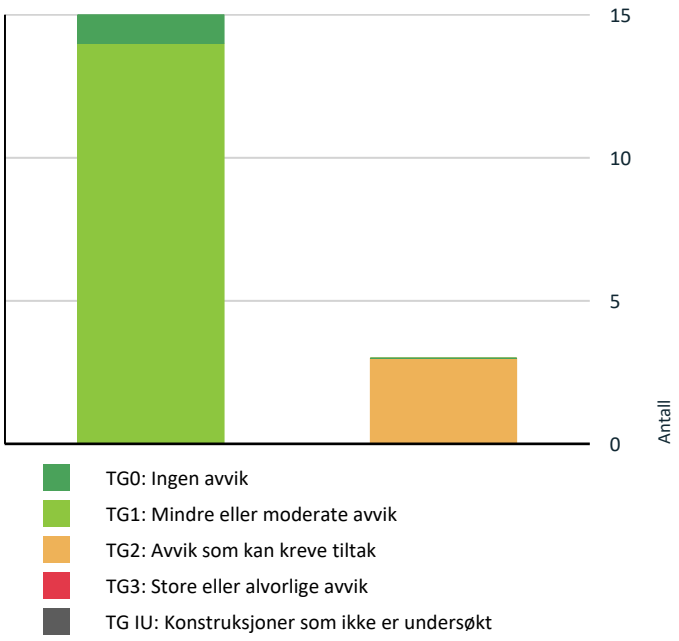
Lovlighet Gå til side

Gjennomgående 3-roms leilighet:

• 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.

Oppsummering av avvik

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

Gjennomgående 3-roms leilighet:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 3-ROMS LEILIGHET:



Byggeår
2006

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.
Fliser på betongdekket.

Rekkverk i stål med spiler og plater.

–

Det er påvist 2 sprekker i platene på balkongen.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og murkonstruksjoner.
Fasader med sementplater og liggende trepanel.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak antatt tekket med papp/folie.

–

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

–

Bygningen stod ferdig i 2006 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
-
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (vannbåren gulvvarme) på bad.

——

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

——

Himlinger:
Aluminiumsplater i himling på baderommet.
Glatte, malte flater ellers.

I stuen er takhøyden målt til 2,40m

Tilstandsrapport

Nyslipte gulvflater.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Garderobeløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Total modernisering må påberegnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Aluminiumsplater i himling.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Krakelering i en gulvflis ved servanten.
Tilstandsgraden er vurdert i tillegg basert på alderen og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjonen/oppbyggingen.

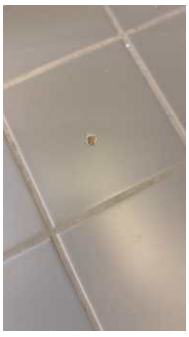
Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid. Dette innebærer en viss usikkerhet knyttet til framtidig fuktsikkerhet for tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne.
Dusjhjørne med buede glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

–

Ingen store avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte fra egen ventil ved siden av døren.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Tilstandsrapport

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

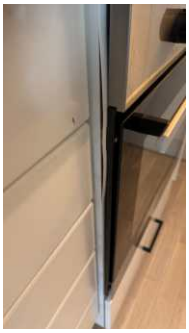
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Lekkasjesikring er installert under servanten.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det påpekes merker i enkelte fronter og noe løs folie ved stekeovnen.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.







Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet (himling)
Fordelerskapet har overløpsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Anlegget er plassert i innvendig bod.

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Rørstokken er plassert inne i kjøkkeninnredningen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i innvendig bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utskifting av sikringsskap og installasjon av ny AMS-måler.

   Skifte ut eksisterende lampe over speil & montert opp ny lampe som kunde stiller med.
   Montert opp lampe over kjøkkenøy.

Tilstandsrapport

Arbeidene er utført av Bolig Elektrikeren.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

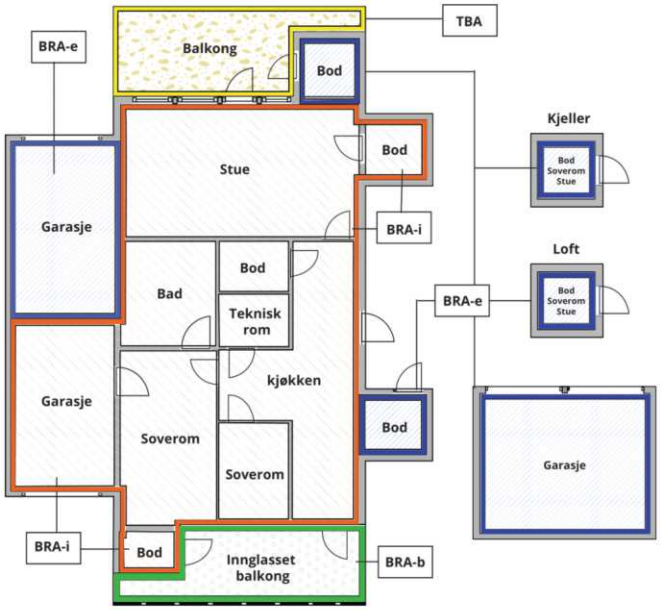
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gjennomgående 3-roms leilighet:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	71			71	9
Kjeller		6		6	
SUM	**71**	**6**			**9**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. etasje:
Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong målt til 8,66 m².

Det medfølger en kjellerbod målt til 6,1 m², merket med nr. 197.

—

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Kristina Nygaard Dyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	206	0	197	10989.8 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kanonhallveien 58 B

Hjemmelshaver
Dyer Joshua, Dyer Kristina Nygaard

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0302.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenparken Boligsameie	69 / 13859	BORI BBL	989038583

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere utbygd boligområde på Løren, i bydel Grünerløkka, i Oslo. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker og et bredt spekter av lokale servicetilbud, blant annet ved Løren Torg, Vinslottet og langs Lørenveien.

Om tomten

Felles eiet tomt på 10989,8 m² i følge Norges Eiendommer.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere boligblokker og næringsbygg.

Lørenparken Boligsameie består av totalt 200 boligseksjoner fordelt på 10 lavblokker.
Hjemmeside: https://www.lorenparken.no/

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

2021: Installert garderobeskap i gang (Garderobeeksperten).
2022: Malt tak i alle rom.
2023: Utskifting av sikringsskap og installasjon av ny AMS-måler. Justering av hovedventiler i leiligheten utført av INVA for bedre varmefordeling til radiatorer. Alle radiatorer fungerte etter gjennomført arbeid.
2024: Vedlikehold og justering av inngangsdør utført av SKAPE AS (felles gjennomgang i sameiet). Arbeidet inkluderte justering, oppstramming av hengsler og montering av lengre innfestingsskruer i karm. Installert ny oppvaskmaskin.
2025: Byttet kjøkkenkran og installert Waterguard. Byttet rotormotor i ventilasjonsanlegg. Byttet kjøkkenhette.
2026: Byttet dør til baderom. Sliping og etterbehandling av kjøkkenbenk og kjøkkenøy utført av Øst Gulvsliping AS (første gang utført). Sliping og etterbehandling av gulv utført av Øst Gulvsliping AS. Gulv fra opprinnelig byggeår og tidligere ikke slipt. Vedlikeholdsinstruks foreligger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3410717			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristina Nygaard Dyer	Joshua Dyer

Gateadresse
Kanonhallveien 58B

Poststed	Postnr
OSLO	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?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 125260020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en krakelering i en flis like ved servanten på baderommet. Taksator har også påvist riss/sprekker i enkelte flisfuger på badet.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker byttet lampe over speilet på badet. Eier har også byttet silikon i dusj da den gamle var begynt å gulne.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av sikringsskap og installasjon av ny AMS måler i 2023. Utført i alle boliger grunnet overgang fra felles strømavtale i sameiet til individuelle strømavtaler. Din ventilasjon byttet rotormotor i ventilasjonsanlegget og byttet kjøkkenhette i 2025. Bytting av rotormotor var oppfordret i alle leiligheten grunnet ventilasjonsanleggets alder og nylig avdekkelse av at aggregatene som i flere av leilighetene er montert i himlingen, opprinnelig er ment for veggmontering. Dette skal ikke ha noe å si for videre drift, men styret kan komme til å anbefale at alle leiligheter bytter ventilasjonsanlegg i løpet av noen år, da det nærmer seg sin normale levetid.
Arbeid utført av	GK Norge AS og Din ventilasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av ventilasjonsanlegget forekom i 2025 og førte til bytting av rotormotor.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125260020

14 Kjenner 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i februar 2026 kommunisert på sameiets Facebookgruppe at et par leiligheter i Blokk 1 har observert skjeggkre (vi er i Blokk 5). Forrige eier informerte om at han hadde obsevert skjeggkre i leiligheten (før 2020), men grunnet flere funn foretok sameiet en omfattende behandling av flere leiligheter. Vi har derfor aldri sett skjeggkre.

Document reference: 125260020

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.

Document reference: 125260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Nygaard Dyer	62fb1bf7ab08e569c4590 e5cf4b4f8b4d1081737	29.03.2026 19:35:13 UTC	Signer authenticated by One time code

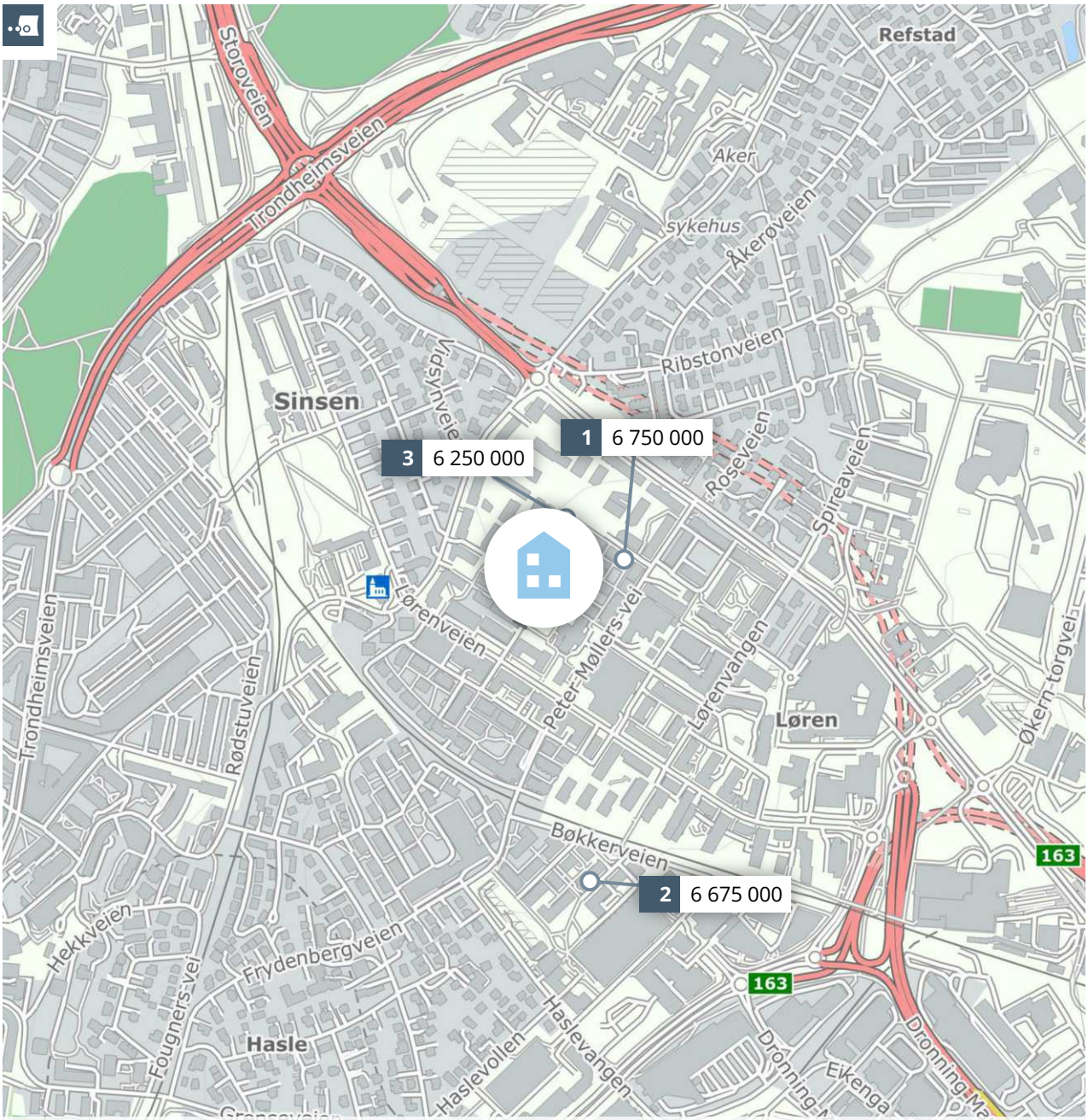
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joshua Dyer	67788d6568cd1b7323278 651fedfb3d0fff97f59	29.03.2026 21:27:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125260020

→ 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



Meglers verdivurdering

KANONHALLVEIEN 58 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kanonhallveien 58 B, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 124 BNR 206 FNR 0 SNR 197 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren vest

Verdivurdert til

6 300 000

31 180	6 331 180	89 172
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 496
Formue	14 726
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Børsteveien 2 A 73 m² 2008 2. etg 2 sov			25.03.2026	6 800 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**92 466**
2	Bøkkerveien 24 B 70 m² 2018 1. etg 2 sov			26.03.2026	6 950 000	**6 675 000**	0	6 675 000	**95 357**
3	Børsteveien 6 B 73 m² 2007 1. etg 2 sov			03.02.2026	6 000 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**85 616**

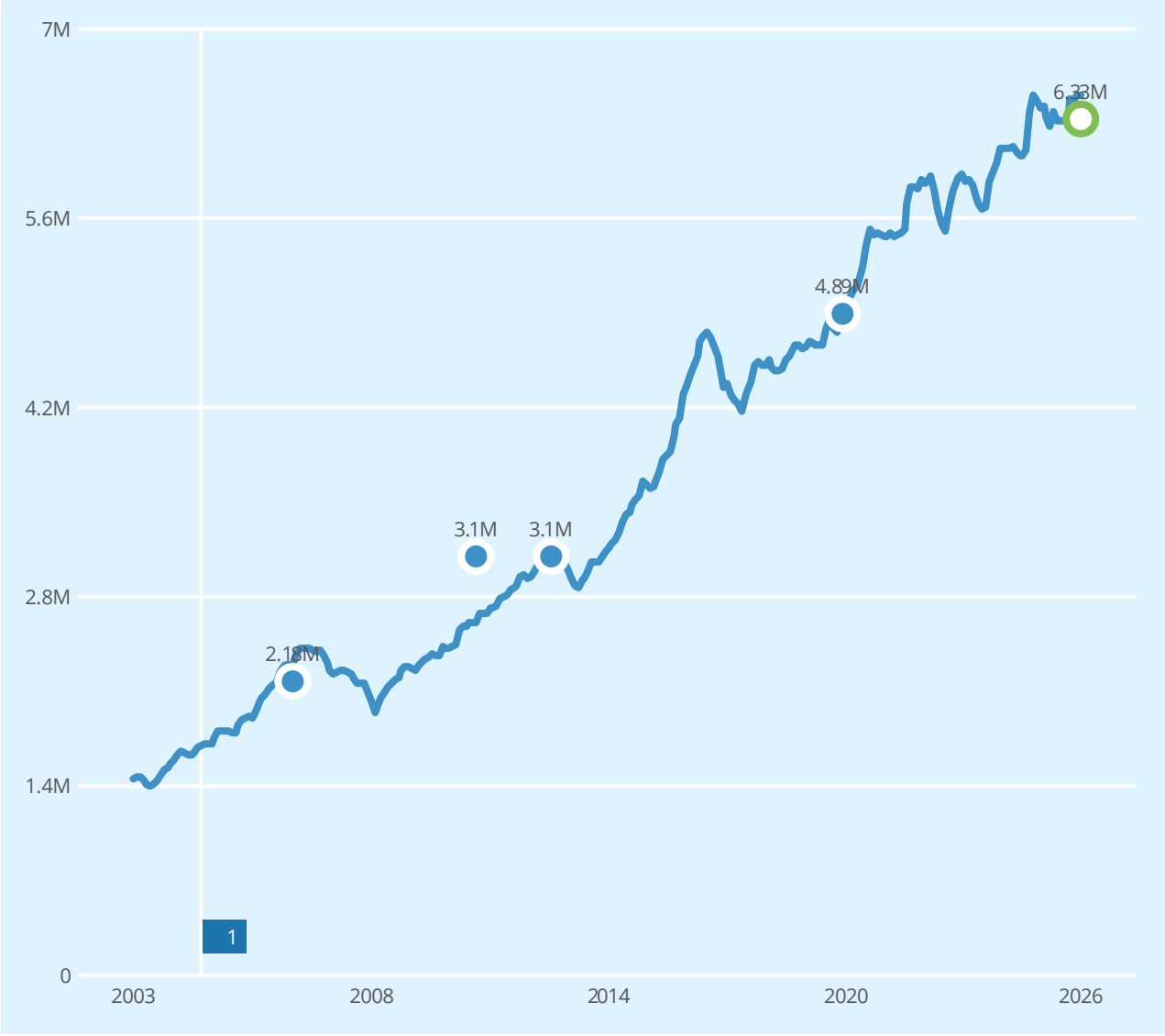
Innbydende og gjennomgående 3-roms selveier - Solrik balkong med utsyn mot parken - Heis - V.vann/fyring inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.06.2020	30.06.2020	16.09.2020	4 800 000	4 845 000	49 787	4 894 787	
30.04.2015		30.04.2015	-	1 750 000	-	1 750 000	2
22.02.2013	08.04.2013	24.05.2013	3 290 000	3 100 000	1 202	3 101 202	
11.06.2011	23.06.2011	09.08.2011	2 990 000	3 100 000	0	3 100 000	
04.12.2006		04.12.2006	-	2 180 000	-	2 180 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Løren vest grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
8 373 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i Løren vest grunnkrets siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

7.3M
7.2M
7 186 000 Salgspris i snitt
7 117 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 808 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
107 064 Løren vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

89 172 Kanonhallveien 58 B
Totalpris 6 331 180

enova

Energiattest



Adresse	
Kanonhallveien 58B, 0585 OSLO	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274996**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81783535**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **197**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,87 kWh/m²	**10 558 kWh**


park
Børsteveien
Sinsenveien
Kanonhallveien
Krutveien
Normannveien
Peter Mellers vei
Ullagerveien
Vekslen

HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025.**

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasjeplass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjeanlegg. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboleiligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes

spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med ”Papir”. Større papiresker og kartong må deles e slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømavtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

VEDTEKTER FOR LØREN VELFORENING

(etablert 21 mars 2006)
(endret ved ekstraordinært årsmøte, april 2022)
(endret ved årsmøte, juni 2024)
(sist endret ved årsmøte, juni 2025)

§ 1 NAVN

Foreningens navn er: Løren Velforening, Org.nr. 989822047

§ 2 RETTSLIG STATUS

Løren Velforening er et eget rettssubjekt som er registrert i Enhetsregisteret som forening. Som eget rettssubjekt kan foreningen eie fast eiendom og inngå bindende avtaler. Medlemmene i Løren Velforening er ikke ansvarlige for foreningens forpliktelser overfor tredjemann, verken proratarisk eller solidarisk. Medlemmenes plikter er begrenset til deltakelse i Velforeningens arbeid samt innbetale kontingenten som årsmøtet har bestemt.

§ 3 FORMÅLSPARAGRAF

Løren velforening er en partipolitisk og religiøst uavhengig forening. Velforeningens formål er å drifte og vedlikeholde Vel'ets eiendommer samt fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø. Beboernes trivsel og sikkerhet skal vektlegges, og skal alltid være en prioritert oppgave for velforeningen. Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

§ 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Kjerneområdet for medlemskap strekker seg fra Dag Hammarskjølds vei i nord, Økernveien i øst, Alnabanen i sør, Sinsenveien i vest, og inngår således som en del av vedtektene. De geografiske grensene er ikke absolutte og kan utvides til nærliggende områder. Utvidelse kan kun skje ved 2/3 flertall på årsmøtet.

§ 5 MEDLEMSKAP

Løren Vel har tre medlemskategorier: pliktige medlemmer, frivillige medlemmer og støttemedlemmer.

Pliktige medlemmer: I henhold til kjøpekontrakt og øvrige tinglyste dokumenter til de respektive sameiene, er følgende sameier/borettslag pliktige medlemmer i Løren Vel: se vedlegg på hjemmesidene www.lorenvel.no.

Pliktige medlemmer er medeiere i Løren Vel. Velforeningens eiendommer eies kun av pliktige medlemmer.

Frivillige medlemmer: Alle sameier/borettslag som ligger i velforeningens område, og som ikke allerede er pliktige medlemmer, kan søke medlemskap i velforeningen. Medlemskapet løper til det sies opp, med 6 måneder oppsigelsestid. Utmelding må skje skriftlig til styret.

Frivillige medlemmer betaler 70 % av pliktig kontingent. Frivillig medlemskap gir full tilgang til alle Velforeningens rabattavtaler og aktiviteter. Frivillig medlemskap gir stemmerett på årsmøter når det gjelder drift.

Støttemedlemmer: Boligselskaper, velforeninger og næringsdrivende kan tas opp som støttemedlemmer. Med støttemedlemskap menes et givermedlemskap, hvor en støtter

foreningen med en kontingent, men uten at man har medlemsdemokratiske rettigheter. Støttemedlemskap gir ikke stemmerett ved årsmøtet. Kontingent for støttemedlemskap fastsettes årlig av styret. Medlemskap for støttemedlemmer løper til det sies opp av medlemmet, og har ingen oppsigelsestid. Utmelding må skje skriftlig til styret.

Liste over hvem som er medlemmer i de forskjellige kategorier ligger på www.lorenvel.no.

§ 6 STYRET

Sameiene/borettslagene velger selv sin representant til velforeningens årsmøte, liste over valgt representant sendes inn til Løren Vel før årsmøtet.

Årsmøterepresentantene velger et styre på inntil 5 personer, inkludert ett varamedlem. Styreleder velges for 2 år, øvrige styremedlemmer velges for ett år. Styret konstituerer seg selv.

Årsmøterepresentanter blir som hovedregel kalt inn til to møter årlig – budsjettmøtet og ordinært årsmøte. Saker som betydelig påvirker velforeningens virke og/eller nærområde skal redegjøres for, og hente innspill fra medlemmenes representanter, før vedtak fattes.

Styret skal:

- stå for velforeningens daglige drift og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte foreningens eiendeler /eiendom, samt føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- innkalle til og holde årsmøte
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser

Styreleder innkaller til møter. Vedtak skal nedtegnes i protokoller, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler, ref. § 8 Økonomi. Styret er beslutningsdyktig når 3 eller flere av styremedlemmene, herunder leder eller nestleder, er tilstede eller godkjenner digitalt. Ved stemmelikhet i styret gis styreleder dobbeltstemme.

Styreleder og nestleder i fellesskap har signaturrett og forplikter på vegne av Løren Velforening.

Protokoller fra møtene distribueres til Velforeningens medlemmer senest ved påfølgende møte.

§ 7 KONTINGENT
Styret foreslår medlemskontingent, årsmøtet vedtar kontingenten. Faktura for innbetaling av kontingent sendes til sameiets/borettslagets forretningsfører. Støttemedlemskap i Løren Velforening faktureres direkte til det enkelte medlem.

§ 8 ØKONOMI
Velforeningen skal føre regnskap og lage budsjett. Revisor avgir revisjonsberetning og årsmøtet godkjenner regnskapet. Alle utbetalinger skal attesteres av styrets leder og nestleder. Regnskapsfører kan attestere løpende faste utgifter. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Styret har imidlertid ikke adgang til, uten samtykke fra årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret trenger årsmøterepresentantenes samtykke for å påta seg ekstraordinære forpliktelser utover kr 200.000 på vegne av velforeningen. Dersom det ikke er enstemmighet om en slik disposisjon, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

§ 9 ÅRSMØTET
Alle betalende sameier/borettslag har stemmerett.

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Tid og sted for årsmøtet bestemmes av styret. Styret skal i god tid varsle medlemmene i velforeningen om dato for årsmøtet, samt siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Medlemmene må gis rimelig tid til å levere inn saker, minimum 15 dager. Innsendte saker må inneholde forslag til vedtak som årsmøtet kan stemme over.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan kun fatte vedtak i saker som er satt opp på innkallingen.

Årsmøtet består av alle medlemmer. Støttemedlemskap har ikke stemmerett ved årsmøtet jfr. §5. Årsmøtet skal bestå av én representant fra hvert av de sameier og borettslag som etableres innenfor området ihht §3. Det er styret i de enkelte sameiene og borettslagene som velger sine representanter til årsmøtet i Løren Velforening. Med mindre det velges en representant, vil styreleder i de respektive sameiene/borettslagene tre inn som representant på årsmøtet i Løren Velforening.

Sameier/borettslag fra og med 100 boenheter har to stemmer, sameier/borettslag under 100 har 1 stemme. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter og kun fremmøtte medlemmer har stemmerett. Det kan ved behov gis fullmakt til fysisk frammøtte personer. Ved stemmelikhet gis styreleder dobbeltstemme, med unntak av valg av møteleder og styreleder. Står stemmetallet likt ved valg av styreleder eller møteleder, avgjøres valget ved loddtrekning..

Årsmøtet behandler:

- Årsmelding
- Revidert regnskap og budsjett for kommende år
- Vedtektsendringer
- Innkomne forslag
- Fastsettelse av kontingent
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Fastsette og endre ordensregler for velforeningens område, ref www.lorenvel.no

Det velges møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Årsmøtets beslutninger, og eventuelle dissenser som forlanges nedtegnes-publiseres på hjemmesiden.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 20 % av alle boenhetene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling varsles minimum 8 dager før.

§ 11 VEDTEKTSENDRINGER

Eksisterende vedtekter kan kun endres på ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Avstemming avgjøres ved minst 2/3 flertall. Endring av § 10 krever enstemmighet.

§ 12 SKILTING, BENKER ETC

Velforeningen må ved utplassering forholde seg til Designhåndboken-Lørenbyen som er etablert for området definert i § 4, herunder også skilter og benker.

§ 13 SKULPTURER

Selvaag Gruppen kan sette ut, omplassere og flytte inntil 36 skulpturer fritt innenfor vellets område. Varsling om endring skal skje til vellets styre innen rimelig tid før endring skjer. Selvaag har driftsansvar for skulpturene, herunder vanlig høytrykksvask og stell. Selvaag har også ansvar for drift av belysning til skulpturene. Øvrig vedlikeholdsansvar, herunder reparasjon og overordnet teknisk ansvar for skulpturene ivaretas av Selvaag Gruppen. Fjernes skulpturer permanent har Selvaag Gruppen plikt til å fjerne fundament også, dersom vellet ønsker det.

Følgende sameier/borettslag er pliktige medlemmer av Løren Vel:
Lørenparken Boligsameie (gnr.124 bnr. 211, Oslo kommune),
Sameiet Lørenplatået (bnr. 124 bnr. 210, Oslo kommune),
Sameiet Lørenkvartalet (gnr. 124 bnr. 211, Oslo kommune),
Løren Torg Borettslag (gnr. 124 bnr. 215, Oslo kommune),
Sameiet Lørenlunden (gnr. 124 bnr. 33, Oslo kommune),
Grüner Boligstiftelse (gnr. 124 bnr. 200, Oslo kommune),
Indre Oslo Boligstiftelse (gnr. 126 bnr. 162, Oslo kommune),
Bybo Boligstiftelse (gnr. 126 bnr. 68, Oslo kommune),

Lørenvangen Eierseksjonssameie (gnr. 124 bnr. 217 Oslo kommune),
Lørenhagen Eierseksjonssameie (gnr. 124 bnr. 27, Oslo kommune),
Lørenhøyden Boligsameie (gnr. 124 bnr. 227, Oslo kommune),
Lørenpynten Boligsameie (gnr. 124 bnr. 134, Oslo kommune),
Løren Stasjon Hus A AS (gnr. 124 bnr. 272, Oslo kommune),
Løren Stasjon Eierseksjonssameie (gnr. 124 bnr. 151, Oslo kommune),
Løren Stasjon C og D (gnr. 124 bnr. 151, Oslo kommune).

På Løren Velforenings hjemmesider, www.lorenvel.no finnes i tillegg følgende dokumenter:
Organisasjonskart
Kart over området
Liste over frivillige medlemmer
Liste over støttemedlemmer
Liste over eiendommer Velforeningen eier: Lørenparken, Gildevangen, Ullagerveien, Leyrinsgt, parkeringsplasser, garasjer/parkeringsanlegg/bom, lekeplasser med apparater.
Designhåndbok

Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005
Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015,12.4.2016,19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023, 21.05.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonsnedsettelse kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmer, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

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

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningsmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Opplistingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av grunnpakken til tv/internett fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, se eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

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

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

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

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

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A
2	B	69		BG	1A
3	B	47		BG	1A
4	B	47		B	1A
5	B	73		B	1A
6	B	69		B	1A
7	B	47		B	1A
8	B	47		B	1A
9	B	73		B	1A
10	B	69		B	1A
11	B	47		B	1A
12	B	47		B	1A
13	B	69		B	1A
14	B	47		B	1A
15	B	47		B	1A
16	B	91	*	BG	1B
17	B	91	*	BG	1B
18	B	91	*	BG	1B
19	B	91	*	BG	1B
20	B	91	*	BG	1B
21	B	91	*	BG	1B
22	B	91	*	BG	1B
23	B	91	*	BG	1B
24	B	73		BG	1B
25	B	73		B	1B
26	B	47		B	1B
27	B	47		B	1B
28	B	91	*	B	1B
29	B	91	*	B	1B
30	B	91	*	B	1B
31	B	71	*	B	1B
32	B	71	*	B	1B
33	B	91	*	B	1B
34	B	73		B	1B
35	B	91	*	B	1B
36	B	47		B	1B
37	B	91	*	BG	2A
38	B	91	*	BG	2A
39	B	91	*	B	2A
40	B	47		B	2A
41	B	73		B	2A

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
51	B	47		B	2A
52	B	73		B	2A
53	B	69		B	2A
54	B	69		B	2A
55	B	91	*	B	2A
56	B	47		B	2A
57	B	47		B	2A
58	B	47		B	2A
59	B	69		B	2A
60	B	69		B	2A
61	B	91	*	BG	2B
62	B	91	*	BG	2B
63	B	91	*	BG	2B
64	B	91	*	BG	2B
65	B	91	*	BG	2B
66	B	69		BG	2B
67	B	73		BG	2B
68	B	69		B	2B
69	B	73		B	2B
70	B	71	*	B	2B
71	B	90	*	B	2B
72	B	91	*	B	2B
73	B	91	*	B	2B
74	B	91	*	B	2B
75	B	69		B	2B
76	B	73		B	2B
77	B	69		B	2B
78	B	91	*	BG	3A
79	B	91	*	B	3A
80	B	47		B	3A
81	B	73		BG	3A
82	B	69		B	3A
83	B	69		B	3A
84	B	47		B	3A
85	B	73		B	3A
86	B	69		B	3A
87	B	69		B	3A
88	B	47		B	3A
89	B	47		B	3A
90	B	47		B	3A
91	B	73		B	3A

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

Seksjon nr	Formål	Br0ktelter BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formål	Br0ktelter BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	▪	BG	3B	151	B	69		B	4B
102	B	91		BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	▪▪	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	▪	B	4B
106	B	69		B	3B	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3B	158	B	91	▪	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	▪	BG	5A
111	B	91	▪	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	▪	B	3B	162	B	91	▪	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	▪	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	▪	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	▪▪	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	▪	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	▪	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	5A
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	5A
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	5A
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	5A
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	▪	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	▪	B	4A	195	B	91	▪	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	▪	BG	4B	198	B	73	▪	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B
Teller		6876						6983			

Sum brøk tellere 13.859
Nevner 13.859

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1084718 Tinglyst: 17.09.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201717138-6

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
124/125, 196, 206, 297, 298, 299, 300, 301, 302 OG 424/1.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 124 bnr. 298 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (nødvendig varelevering) fra Peter Møllers vei over gnr. 124 bnr. 299 frem til gnr. 124 bnr. 298, i samsvar med § 13 i gjeldende reguleringsplan S-4083 av 26.05.2004.

2. ATKOMSTVEI OG PARKERING:
   Gnr. 124 bnr. 297 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Peter Møllers vei over gnr. 124 bnr. 299, samt nødvendig bruksrett til parkering, for å kunne gjennomføre vedlikehold av gnr. 124 bnr. 297 (gasstank).

3. FELLES AREAL (FELLES AVKJØRSEL):
   Gnr. 124 bnr. 302 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 125, gnr. 124 bnr. 196, gnr. 124 bnr. 206, gnr. 124 bnr. 301 og gnr. 424 bnr. 1.

4. FELLESOMRÅDE (PARKERING):
   Gnr. 124 bnr. 299 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 298, gnr. 124 bnr. 300 og gnr. 124 bnr. 301.

5. FELLESAREAL – AREAL REGULERT TIL LEK/OPPHOLD, ATKOMST:
   Gnr. 124 bnr. 298, gnr. 124 bnr. 300 og gnr. 124 bnr. 301 skal ha bruksrett til regulerte fellesområder – lek/opphold, gangvei og avkjørsel på gnr. 124 bnr. 125 og gnr. 124 bnr. 302, i samsvar med gjeldende reguleringsplan S-4083 av 26.05.2004.

   Allmennheten skal ha rett til å benytte arealer regulert til fellesområder – lek/opphold, gangvei og avkjørsel på gnr. 124 bnr. 125 og gnr. 124 bnr. 302, i samsvar med gjeldende reguleringsplan S-4083 av 26.05.2004.

6. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 124 bnr. 298 skal ha bruksrett til 1 plass til biloppstilling på gnr. 124 bnr. 299.
   Gnr. 124 bnr. 300 skal ha bruksrett til 2 plasser til biloppstilling på gnr. 124 bnr. 299.
   Gnr. 124 bnr. 301 skal ha bruksrett til 6 plasser til biloppstilling på gnr. 124 bnr. 299.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 297 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 299 for reparasjon og vedlikehold av gasstank.
   Gnr. 124 bnr. 298 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 125 for reparasjon og vedlikehold av bygning.
   Gnr. 124 bnr. 301 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 124 bnr. 302 for reparasjon og vedlikehold av bygning.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 124 bnr. 298 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 299 (grunneier) frem til hovedledninger i Peter Møllers vei.

Gnr. 124 bnr. 300 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 124 bnr. 301 (grunneier) frem til hovedledninger i Lørenveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	**125, 299, 301, 302**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
124/125, 299, 301, 302: 24/5 -19

Sted	Dato	Løren Leir AS Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
			998 700 000

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes

Sign _____

OSLO 12.05.2019

Retur: Selvaag Forvaltning AS
Pb. 534 Økern
0512 Oslo
v/

A-SB-2005-0568

ERKLÆRING OM:

1. **Adkomst, avfallsanlegg, vaktmesterrom, fjernvarme, kabler til strøm med mer, gassledninger**
2. **vedlikehold av utereal**
3. **kostnader**
4. **Pliktig medlemskap i Løren Velforening**

TINGLYST
DAGBOKNR.: 73809
02 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

vedr. gnr/bnr 124/125, 124/206 og 424/1 i Oslo kommune

Overnevnte hjemmelshavere avgir følgende rettigheter på sine eiendommer:

1. BRUKSRETTIGHETER

a. ADKOMST

Gnr/bnr 124/125 (inklusive felt C1, D1, D3 og D4) og 124/206 skal ha gjensidig tidsubegrenset rett til å gang- og kjøreadkomst over hverandres utvendige fellesareal.

Hjemmelshaver til gnr/bnr 424/1 og de han måtte gi adgang til anlegget, samt hjemmelshavere til 124/206 skal ha gjensidig tidsubegrenset rett til adkomst via innvendig fellesareal i hverandres eiendommer.

b. RETT TIL AVFALLSANLEGG

Hjemmelshavere til gnr/ bnr 124/ 206, 124/125 og 424/1 gir den som til enhver tid er eier av ledningsnett for felles avtallsanlegg, tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å ha rørføringer til på parsellene. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs hvis rørføringer med teknisk tilbehør må flyttes.

c. RETT TIL TEKNISK ROM I GARASJEANLEGG

Eiere av gnr/bnr 124/206 skal ha tidsubegrenset og vederlagsfri rett til bruk av ett vaktmesterlager i gnr/bnr 424/1. Drift og vedlikehold av bruksrettsområdet fordeles i hht punkt 3.

Doknr 73809 Tinglyst 02.11.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

d. FJERNVARME

Hjemmelshavere til gnr/bnr 124/125 og 124/206 gir Viken Fjernvarme (VF) eller dennes rettsettersfløger, tidubestemt rett til å ha og å legge rør for fjernvarme i grunnen. VF har rett til fri adkomst til eiendommen for nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs hvis rørføringer mm må flyttes. Ledningseier har en tidsubegrenset rett til å ha tekniske rom i gnr/bnr 424/1 ihht egen leieavtale.

e. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Hjemmelshaver til gnr/bnr 124/125, 124/206 og 424/1 gir den som til en hver tid leverer strøm, telefoni og data signaler, rett til å ha og legge kabeler med tilhørende rørføringer i grunnen. Ledningseier har rett til fri adkomst til eiendommen for nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs hvis kabelnett må flyttes.

Ledningseier har en tidsubegrenset rett til å ha teknisk rom i gnr/bnr 424/1 ihht egen leieavtale.

Det skal til en hver tid reserveres tilsterekkelig kapasitet for "BoSmart" sitt system for kommunikasjon med hver seksjon i eksisterende kabelanlegg.

f. GASSLEDNINGER

Hjemmelshaver til gnr/bnr 124/125, 124/206 og 424/1 gir den som til en hver tid leverer gass til å ha og legge gassledninger og tilhørende rørføringer i grunnen. Retten er tidsubegrenset. Gassleverandør har fri adkomst til eiendommen for nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeider. Det påhviler gassleverandør å holde grunneier skadesløs hvis ledningsnett må flyttes.

2. VEDLIKEHOLD AV UTEAREAL

Gnr/bnr 124/206 har rett og plikt til å vedlikeholde grøntarealene, beliggende på gnr/bnr 124/125 som er anlagt på østenden av boligblokkene, se markering A på vedlagt kart.

Tilsvarende har gnr /bnr 124/206 rett og plikt til å vedlikeholde lekeplassen etablert sydvest for sameiet, beliggende delvis på gnr/bnr 1247125. Se markering B på vedlagt kart

3. FELLESKOSTNADER

Seksjonseiere i gnr/bnr 124/206 i egenskap av bruksrettshaverne til parkeringsplasser i gnr/bnr 424/1, skal betale sin forholdsmessige andel av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplassen, inklusive kostnader til drift og vedlikehold av adkomst. Vederlaget er fastsatt på basis av at garasjeanlegget inneholder 251 parkeringsplasser. Såfremt antall parkeringsplasser endres, har eieren av garasjeanlegget rett til å endre fordelingsbrøken tilsvarende.

Gnr/bnr 424/1 belastes med en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold for veien over gnr/bnr 124/125 og 124/206.

Kostnadene som skal fordeles er feks:

- Drift av ventilasjons- , brannvarslings- og låssystem / adgangssystem, porter
- Energi
- Renovasjon, kommunale avgifter
- Feiing, snemåking og evt snesmelteanlegg (varmekabler)
- Renhold
- Forsikring
- Vaktmestertjenester
- Evt vakthold
- Adm. kostnader
- Løpende vedlikehold

Listen er ikke uttommende.

Kostnadene dekkes kvartalsvis a-konto på basis av budsjett utsendt av forretningsfører etter oppgave fra eier. Endelig årlig avregning foretas på basis av revidert regnskap utarbeidet av eieren.

4. BRUKSRETTSHAVERNES FORPLIKTELSER I GNR/BNR 424/1

Enhver med rett til parkering i gnr/bnr 424/1 må rette seg etter de til enhver tid fastsatte parkeringsbestemmelser, som fastsettes av hjemmelshaver.

Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering. Parkeringsplassen må bare benyttes til personbil/varevogn/tilhenger.

5. MEDLEMSKAP I LØREN VELFORENING

Gnr 124, bnr 206, snr 1 - 200 er forpliktet til å være medlem i Løren Velforening med de til enhver tid gjeldende vedtekter for denne. Løren Velforening har som formål å ivareta Parken med fellesinretninger. Medlemmene er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av

drifts- og vedlikeholdskostnader for dette, som beskrevet i de opprinnelige kjøpekontrakter for seksjonene. Velforeningen har også ansvar for adkomstveier og klatrenett som er montert i parken.

5. TINGLYSNING

Denne bruksrettserklæring skal tinglyses som en heftelse på

Gnr/ bnr 124,/206, 124/125 og 124/ 206 snr ~~1 - 200~~ i Oslo.

Oslo, den ...1/11-2005...

.....

Hjemmelshaver til gnr/bnr 124,/206

as Selvaagbygg 935 499 151 org nr.

.....

Hjemmelshaver til gnr/bnr 124, 125

as Selvaagbygg 935 499 151

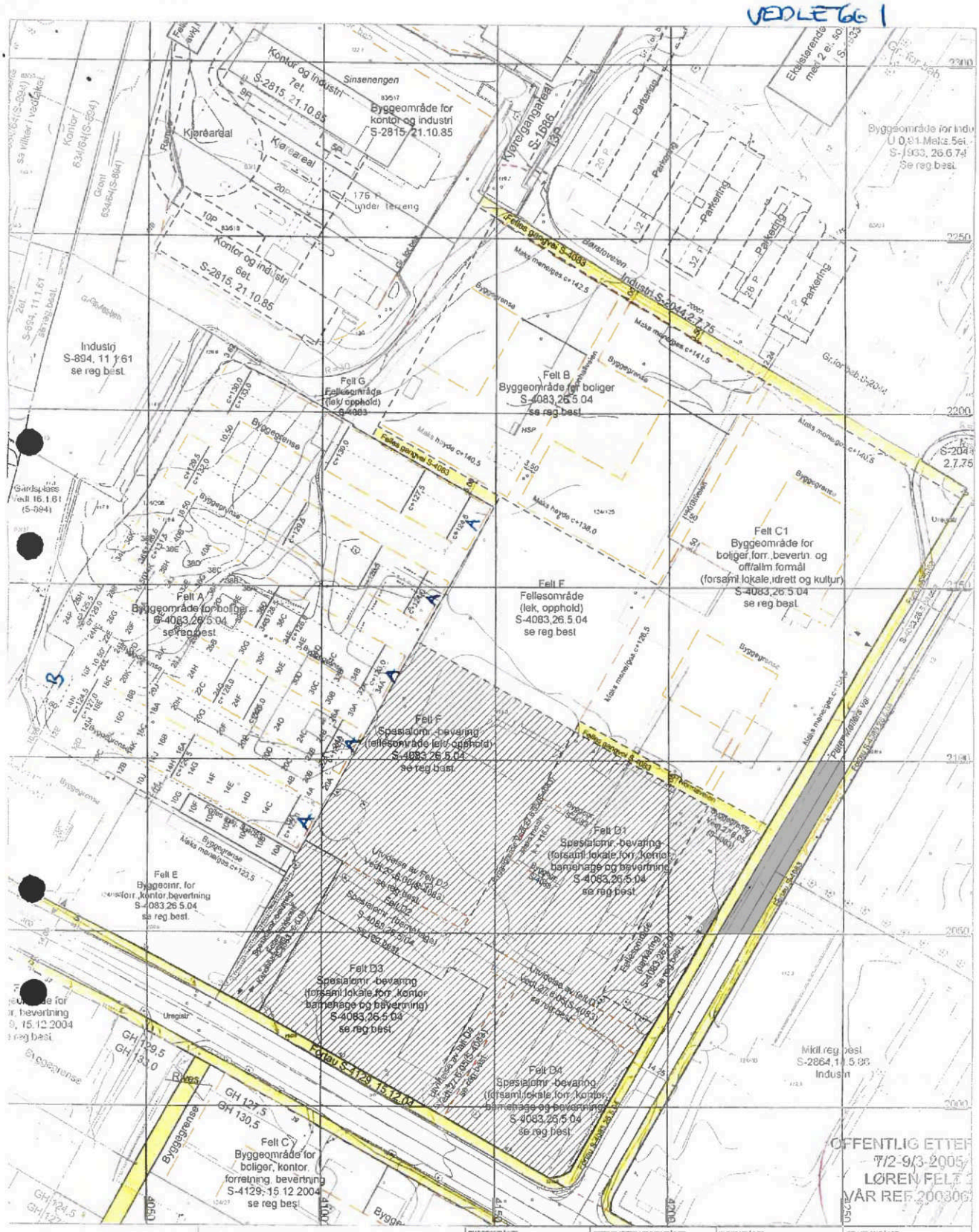
.....

Hjemmelshaver til gnr/bnr 424/1

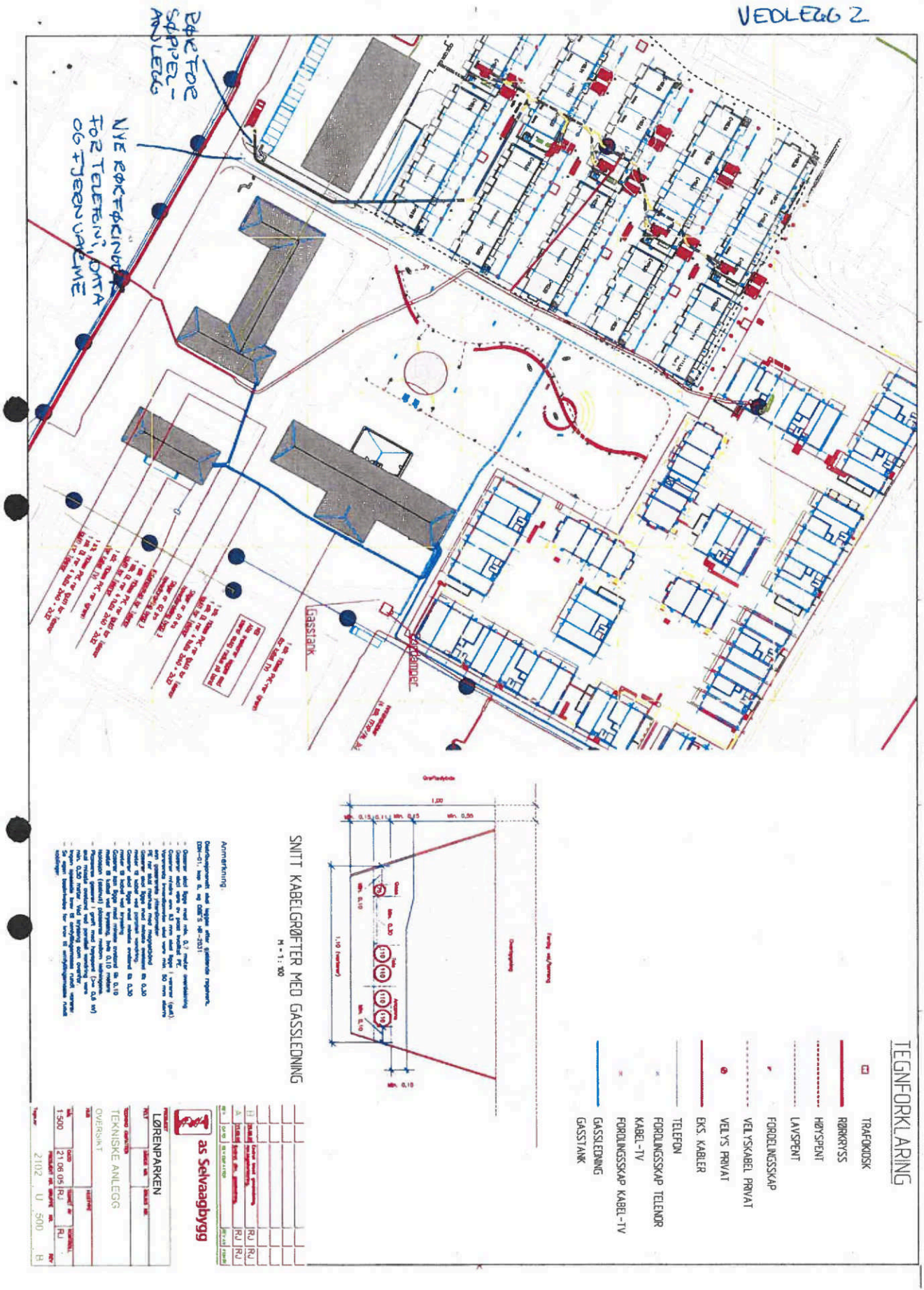
as Selvaagbygg 935 499 151

Vedlegg: 1. Kartskisse med delfelt,
2. Kartskisse med føringer i grunnen

VEDLEGG 1


Felt A
Byggeområde for boliger
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt C
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg best
Felt C1
Byggeområde for boliger,forr.,bevertn. og off/allm formål (forsaml.lokale,idrett og kultur)
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt D1
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt D3
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt D4
Spesialomr.-bevaring (forsaml.lokale,forr.,kontor, barnehage og bevertning
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt E
Byggeomr. for forr.,kontor,bevertning
S-4083,26.5.04
se reg best.
Felt F
Fellesområde (lek, opphold)
S-4083,26.5.04
se reg best
Felt G
Fellesområde (lek/ opphold)
S-4083
Industri
S-894, 11.1.61
se reg best
Kjøreareal
Kontor og industri
6et.
S-2815, 21.10.85
Byggeområde for kontor og industri
S-2815, 21.10.85
Sinsenengen
Kjørevei/gangareal
S-1686
Eksisterende med 2 ei. sd
Byggeområde for indu
U.0,91-Maks.5et.
S-1933, 26.6.74
Se reg best
Parkering
Industri S-2044,2.7.75
Maks mønehøyde c+142.5
Maks mønehøyde c+141.5
Maks mønehøyde c+140.5
Maks høyde c+140.5
Maks høyde c+138.0
Maks mønehøyde c+136.5
Maks mønehøyde c+123.5
Felles gangvei S-4083
Byggegrense
Fortau S-4129, 15.12.04
Felles kjørevei
Uregistr.
Rivegt
GH 129.5
GH 130.0
GH 127.5
GH 130.5
Mkll reg best
S-2864,18.5.88
Industri
OFFENTLIG ETTER
7/2-9/3-2005
LØREN FELT
VÅR REF 200806
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: 124/125
Objektnummer:
Bruker :ME
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.10.2005
KDP-13
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FARESONER
FELLESOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
GRENSESONER
LANDBRUKSOMRÅDER

VEDLEGG 2


NYE RØRTRÆKKINGER FOR TELEFON, DATA OG FJERNVARME
RØR FOR SKIPPER-ANLEGG
Gassrør
Gassrør
TEGNFORKLARING
TRAFOKIOSK
RØRKRYSS
HØYSPENT
LAVSPENT
FORDELINGSSKAP
VELYSKABEL PRIVAT
VELYS PRIVAT
EKS. KABLER
TELEFON
FORDLINGSSKAP TELENOR
KABEL-TV
FORDLINGSSKAP KABEL-TV
GASSLEDNING
GASSTANK
SNITT KABELGRØFTER MED GASSLEDNING
M = 1 : 100
Anmerkning:
as Selvaagbygg
LØRENPARKEN
TEKNISKE ANLEGG
OVERSIKT
1:500
21.06.05
2102 U 500 B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

61226

Saksnr.:200408701

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/125, 196, 206, GNR/BNR: 424/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 424 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lørenveien over gnr. 124 bnr. 125 og bnr. 206 som vist med gul farge på kartbilaget.

2. FELLESAREAL – UNDERJORDISK GARASJEANLEGG / PARKERING:
   Gnr. 424 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 196, 206 og del av bnr. 125 (felt C1, D1, D3 og D4 innenfor reguleringsplan av 26.05.2004, S-4083).

   Gnr. 124 del av bnr. 125 (felt C1, D1, D3 og D4 innenfor reguleringsplan av 26.05.2004, S-4083) skal ha bruksrett til parkeringsplasser på gnr. 424 bnr. 1 i henhold til de krav som stilles til parkering i reguleringsplanen, dersom parkeringsdekningen ikke lar seg gjennomføre på eget felt.

   Gnr. 124 bnr. 196 skal ha bruksrett til 7 parkeringsplasser på gnr. 424 bnr. 1.

   Gnr. 124 bnr. 206 skal ha bruksrett til 140 parkeringsplasser på gnr. 424 bnr. 1.

3. FELLESAREAL – AREAL REGULERT TIL LEK/OPPHOLD, PARKERING, GANGVEI:
   Gnr. 124 bnr. 206 skal ha bruksrett til regulerte fellesområder – lek/opphold, parkering og gangvei på gnr. 124 bnr. 125 innenfor reguleringsplan av 26.05.2004, S-4083, som vist med lilla farge på kartbilaget.

4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 206 og gnr. 424 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for nødvendig reparasjon og vedlikehold.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr.124 bnr. 125 gir gnr. 124 bnr. 206 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 124 bnr. 125 over felt F og felles avkjørsel frem til hovedledninger i Lørenveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

   Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Doknr 61226 Tinglyst 16.09.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	125, 206
424	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

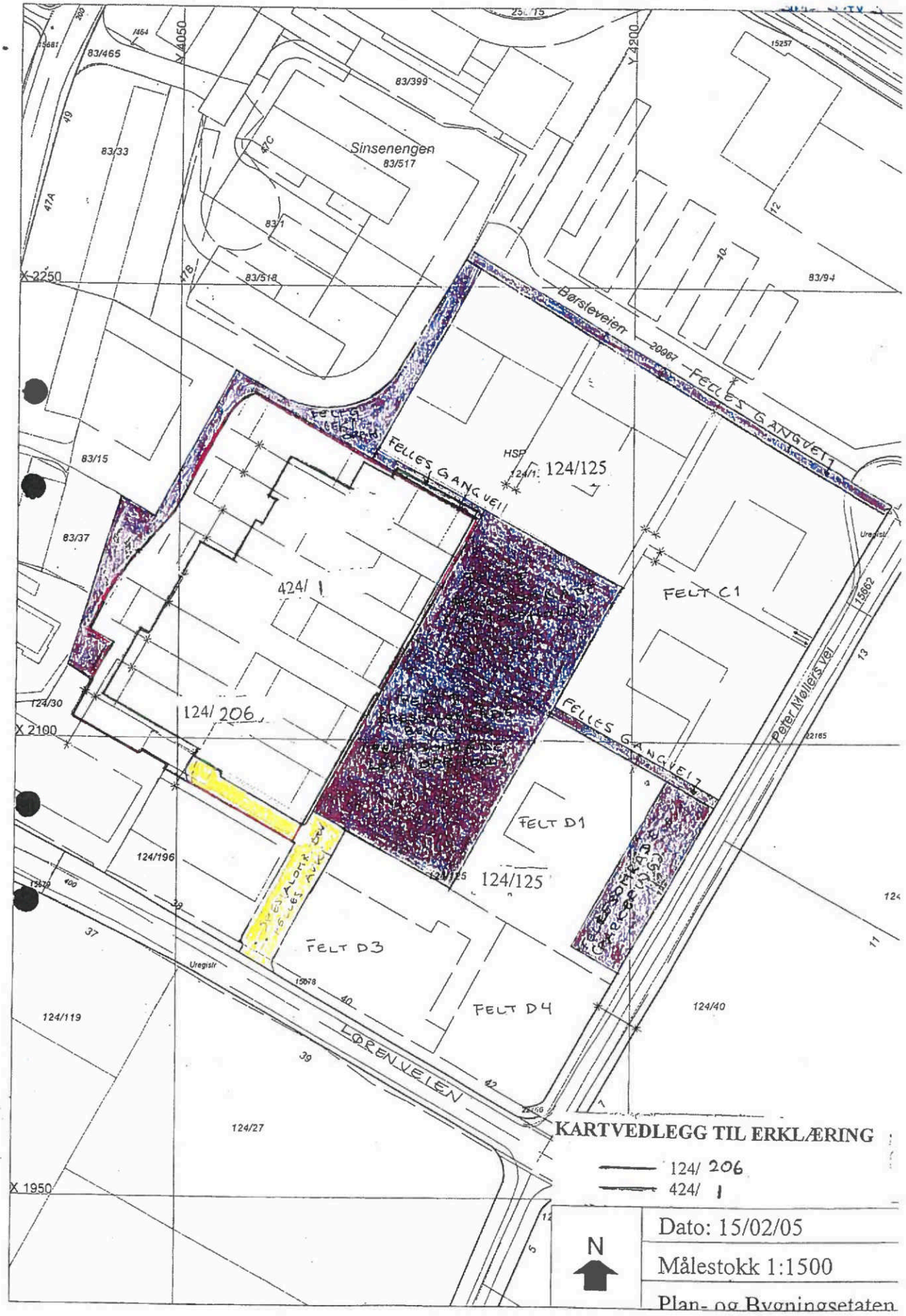
For eiend. 124/125, 206 og 424/1:

Oslo 16/8-05

Sted Dato

as Selvaagbygg
Hjemmelshaver

Org.nr.


Sinsenengen
83/517
83/399
83/465
83/33
83/1
83/518
83/94
83/15
83/37
Børsteveien
FELLES GANGVEI
HSP
124/1: 124/125
424/ 1
FELT C1
124/ 206
FELT D1
124/125
FELT D3
FELT D4
Peter Møllers vei
LØRENVEIEN
124/30
124/196
124/119
124/27
124/40
X 2250
X 2100
X 1950
Y 4050
Y 4200
KARTVEDLEGG TIL ERKLÆRING
124/ 206
424/ 1
N
Dato: 15/02/05
Målestokk 1:1500
Plan- og Bygningsetaten

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Lørenparken Boligsameie
Kundenummer:	4331
Prosjektnummer:	230269
Kundens representant:	Eivind Schackt
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	10.05.2023
Dokument ID:	132225

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

Generelt **3**
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 4
Avtaler 5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder **6**
Bygning utvendig 7
Bygning innvendig 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg 16
Elektro 20
Tele og automatisering 23
Uteområder 25
Brannsikkerhet 28
Vedlikeholdsplan **30**
Tiltak som bør prioriteres 31
Tentativ plan for store prosjekter 32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Lørenparken Boligsameie ligger på Løren i bydel Grünerløkka i Oslo. Boligsameiet består av 200 leiligheter, fordelt på 10 boligblokker. I tillegg er det bodanlegg i inngangsplanet. Bygningsmassen ble oppført 2004 - 2006 og brukstillatelse ble gitt i 2006. Eiet tomt med et areal på 10989,8 m² og eiendomsnummer 0301-124/206.



Kilde: www.1881.no

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging».*



BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

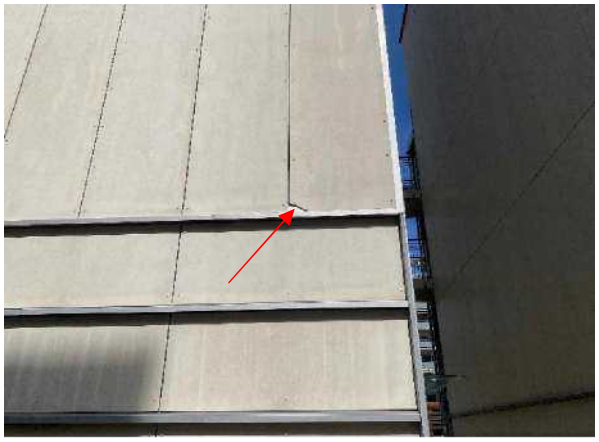
Veggkonstruksjon av utfyllende bindingsverk.
Utvendig kledning er utført med fasadeplater av fibersement og malt trekledning.
Det ble opplyst om at rehabilitering av fasade er utført i 2020 grunnet fuktskader.

Fibersementplatene har åpne horisontale fuger og ved nedbør vil vann komme inn i luftesjiktet. På deler av fasaden med sterk værpåkjenning bør det vurderes tette fugene der disse er over 10 mm.
Det registreres skader som avskallede hjørner på flere av flatene.

Trekledningen fremstår i god stand med kun normal værslitasje. Normalt intervall for overflatebehandling er 8-12 år.

Spilekledning av vannbrett ved rømningstrapper har behov for overflatebehandling. Noe kledning er skadet og må byttes.

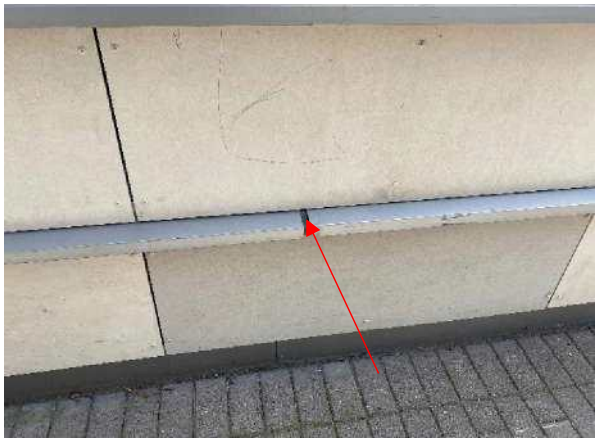
Grunnmur av ubehandlet betong fremstår å være i god stad.



Avskallet hjørne



Brede spalter. Lekt mangler tildekking



Beslag dekker ikke vannbrett



Spiler er skadet og må byttes

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører fra byggeåret.
Karm og ramme av treverk, utvendig beslått med lakkert aluminium.
Normal brukstid for denne type produkter er 30-50 år. Vedlikehold som smøring av mekanisme og justering ved behov vil kunne forlenge brukstiden.

Ytterdører til boliger er av malt treverk fremstår i god stand. Smøring og justering vil forlenge brukstiden.
Ytterdører i fellesareal med karm og ramme av aluminium. Glass i dør og sidefelt.
Dørene har en del sår og merker, men er fungerende og ved jevnlig service vil det være lang gjenværende brukstid. Fra trapperom mot svalganger er det dører av malt treverk med glass.
Dørene fremstår i god stand.

Dører i rømningstrapper er av galvanisert stål. Enkelte av dørene har behov for justering.
Dørene bør funksjonstestes regelmessig for å sørge for at de åpner ved behov.



Sørg for smøring og justering ved behov



Dører vil ha gjenværende brukstid ved regelmessig service



Vinduer fra byggeåret



Dør har behov for justering

BESKYTTET

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Ubehandlede betongplater understøttet av braketter og søyler av stål.
Vannavrenning fra dekkekanten vil føre til algevekst som må fjernes, men dekkekanter så rene ut ved befaring.
Terrasser
Vedlikeholdes av den enkelte. Det er kjente setninger i grunnen ved endeleilighet mot nord som påvirker fundament for markterrasse. Tiltak er nødvendig.
Svalganger
Svalganger av betong over tre plan. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.
Utvendige trapper
Konstruksjon av stål og betong. Rust på trappene er skjemmende, men har ingen praktisk betydning. Utbedring anbefales likevel.

Om drypping fra balkonger og svalganger er sjenerende kan renne etableres på øvre plan.



Rekkverk med plater av fibersement



Svalganger med avrenning over kanter



Skjemmende rust på opptrinn



Ingen synlige skader på betong

BESKYTTET

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Rettvendt, flatt tak, med kompakt konstruksjon og innvendig nedløp.
Parapet er beslått med stålbeslag uten falsede skjøter.

Alle tak er tekket med duk av pvc. Det er ingen kjente lekkasjer eller tidligere utbedringer/utskiftinger av tekking. Normal brukstid for duk av pvc er 25-40 år.

Balkongtak
Mot nord er det tak av høyprofiler opplagt på braketter og søyler av stål.

Torg og tak under terreng
Mellom blokkene er det dekke over parkeringskjeller. Det er to kjente lekkasjer gjennom dekket og utbedring er nødvendig. Nærmere lokalisering av lekkasjested er nødvendig.

Takterrasser
Tekking er utført med belegg av pvc fra byggeåret. Det er ingen kjente lekkasjer.



Tekking og parapet fremstår i god stand



Det må etableres tilgang for inspeksjon av tak



Lekkasje fra torg



Lekkasje i parkeringskjeller via torgdekket

BESKYTTET

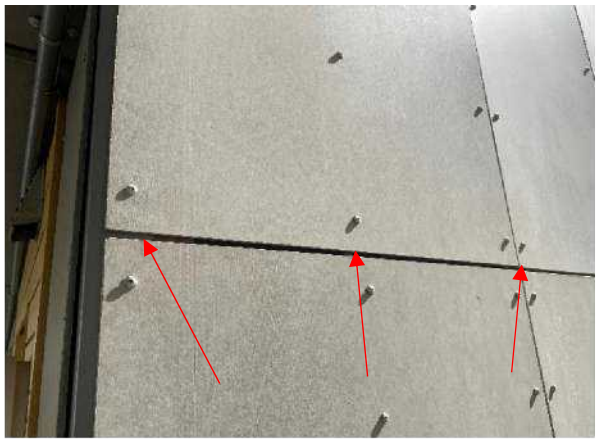
Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Ikke aktuelt.

BESKYTTET

Utdypende bilder – bygning utvendig



Pakninger mangler. Gjelder mange



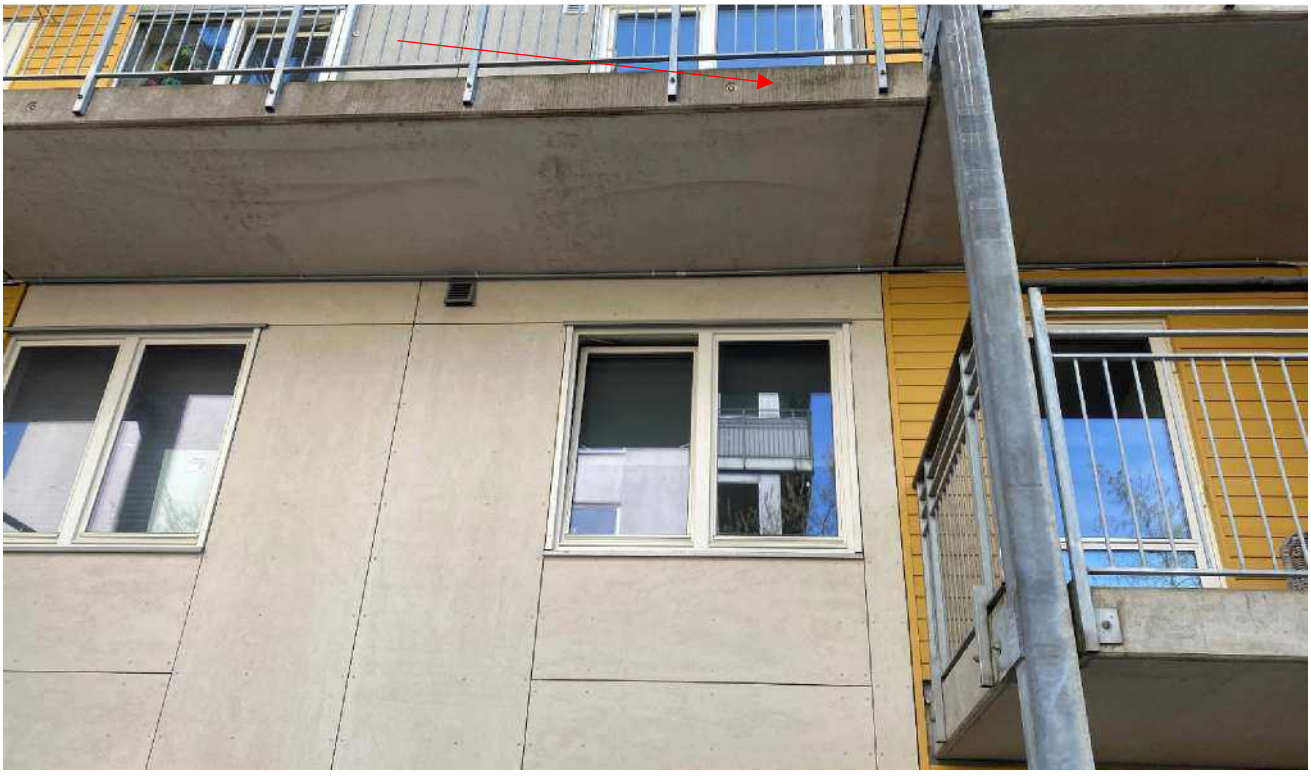
Rist må legges på plass. Gjelder flere



Skadet beslag. Behov for overflatebehandling av opptrinn



Løst beslag må festes



Sørg for regelmessig rengjøring av dekkekanter

BESKYTTET

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv med belegg og lister av vinyl. Vegger og himlinger av malt mur/betong og gips.
Overflater fremstår i god stand uten større skader. Enkelte merker og sår kunne sees.

Bodarealer
Gulv av malt betong (epoxy eller polyuretan). Vegger av støvbundet betong og gips og himlinger med isolasjonssystem.

Fellesgarasjer
Overflater av betong med tegn til normal bruksslitasje.

Avfallsrom
Det er pågående vanninntregning i avfallsrom under terreng. Utredning og tiltak er nødvendig.



Godt vedlikeholdte overflater i inngangsparti



Pene overflater



Overflater i bodarealer



Fukt i avfallsrom fører til blant annet rust

BESKYTTET

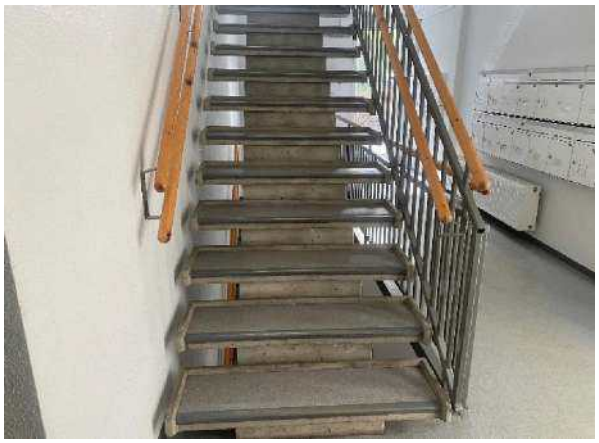
Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand.

Rekkverk og håndløper
Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av lakkert treverk.
Det er dobbel håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har sklisikringslist av vinyl i kontrastfarge.



Prefabrikkerte betongtrapper



Tosidig, dobbel håndløper

BESKYTTET

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og åtestasjoner settes ut ved behov.

Kjellere
Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

Årsak til vanninntrengning i avfallsrom må avklares og utbedring iverksettes.

Inventar
Vegger og dører av metallgitter i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Hull i bakken kan tiltrekke skadedyr



Hull i bakken kan tiltrekke skadedyr

BESKYTTET

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.
Bunnledning og kjellerstrekk ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

Stoppekraner
Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller.
Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert over himling i bodområdet. Det er nødvendig å merke stoppekraner og etablere rutine for regelmessig funksjonstesting.

Isolasjon av sanitæranlegg
Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.



Bunn- og stikkledninger ligger lett tilgjengelig


Stoppekraner må funksjonstestes regelmessig


Vann- og avløpsrør i fellesområder


Lett tilgjengelige rørføringer

BESKYTTET

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles anlegg med beredersentral plassert i teknisk rom.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

Boligselskapet opplyser om utfordringer med oppvarmingsutstyr i boligene og at Bravida er engasjert for å løse disse.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicerutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.
Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.



Varmesentral



Tvillingpumpe for varmesirkulasjon



Regulatorskap for fjernvarme



Reparasjon og utskifting løpende ved behov

BESKYTTET

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Balansert ventilasjon i boligene med eget aggregat i hver bolig.
Anleggene er montert i himling i innvendig bod.
Det er viktig at alle beboere er klar over viktigheten av at anlegget fungerer og at filter byttes etter riktig intervall.
Spesielt viktig er det med avtrekk fra våtrom for å forhindre fuktskader i boligene.

Ved utskifting av kjøkkenventilator må man forsikre seg om at enheten er kompatibel med avtrekksaggregatet for ikke å forstyrre effekten.

Rutine for rengjøring
Det anbefales å rengjøre avtrekkssjakt med intervall på 5-8 år.
Fett og støv i ventilasjonskanaler kan utgjøre fare for brann.



Ventilasjonsaggregat i bolig



Styringsenhet for ventilasjon



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk over tak

BESKYTTET

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Med dette strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Inntakskabler fra byggeåret er i god stand og har lang gjenværende brukstid. Boligselskapet opplyser om at kapasiteten er for lav til å dekke behovet for elbilladere.
Hver blokk har underfordelinger som fremstår i god stand.

Stigeledninger og underfordelinger
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

Belysningsutstyr
Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Deler av belysningsutstyret er byttet, men i stor grad er armaturer fra byggeåret og utskifting anbefaler. Pullertbelysningsutstyr har ofte utfordringer med jordingsfeil og utbedringer må forventes.
Rutine for internkontroll elektro må etableres.



Termografert i 2021


Hovedtavle, inntakskabel og stigeledninger


Eldre belysningsarmatur


Utendørs belysningsutstyr

BESKYTTET

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Pullertbelysning



Belysningsutstyr i oppganger



Tavlerom



Hovedtavle



Inntakskabel i kulvert

BESKYTTET

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Boligselskapet opplyser om at kapasitet på inntakskabel og hovedtavle ikke er tilstrekkelig.

Snøsmeltesystemer
Varmekabel i dreneringsrenner. Normal brukstid er 10-15 år.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for montering av solanlegg.



Varmekabel i drensrenne



Eksempelbilde

BESKYTTET

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Porttelefon fungerer tilfredsstillende. Nytt panel ar installert i 2017.

TV, internett og mobilsystemer
Felles avtale fra leverandør, Viken Fiber/Altibox.

Overvåkningsanlegg
Ikke aktuelt.

System for katodisk beskyttelse av betong
KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig.
Det er ikke forhold som tilsier at installering av KB-anlegg er nødvendig.



Porttelefon fungerer tilfredsstillende

BESKYTTET

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS.

Det foreligger serviceavtale med Otis AS.

OBOS Prosjekt har ikke gjennomgått kontroll- og servicerapporter.
Når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og Kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Kontrollmerke fra Heiskontrollen AS



Til sammen fem heiser

BESKYTTET

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Mellom blokkene er det drensrenner som fører overvann ut fra tomten. I rennene er det varmekabler og det er viktig at disse fungerer slik at det ikke dannes is i rennene. Kjøring over sitene bør unngås, da rister kan falle ned og skade veggene i aquadrain.
Boligselskapet opplyser om isdannelse som kan føre til oversvømmelse med fare for vanninntrengning i boliger på bakkeplan. Det er vanninntrengning i ett av avfallsrommene i underetasje som trolig skyldes vanntrykk fra grunnen. Utredning er nødvendig.

System for avfall og gjenvinning
Boligselskapet har Envac avfallssuganlegg med tanker i egne rom i underetasje og nedkast i bodområdet og oppganger.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Trapper og støttemurer av betong uten kjente skader utover behov for overflatebehandling av opptrinn.

Vegetasjon
Det er store beplantede områder som har behov for oppfølging.



Beholder og avfallssug



Avfallsnedkast



Aquadrain med varmekabel mellom blokkene



Beplantning med lavtvoksende busker og hekker

BESKYTTET

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Parkbenker i utendørs fellesareal.

Lekeplass
Det er sandkasse på eiendommen, boligselskapet opplyserom at oppfølging ikke er dere ansvar.

Veier og parkeringsplasser
Private internveier mellom blokkene med overflater av betong og belegningsstein i god stand.

Bommer og pullert
Adgangsbegrensende bommer ved nedkjøring til garasjeanlegg.



Parkbenker mellom blokkene



Sandkasse mellom blokkene



Dekke av betong og belegningsstein



Internveier med dekke av betong

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slukkeutstyr består av håndslukkere i fellesarealer med kontrollmerke. I boliger består utstyret av husbrannslanger og håndslukkere. Bet må etableres rutine for oppfølging.

Brannvarsling og nødlys
Batteridrevne interne røykvarslere i boliger uten rutiner for kontroll. Godkjent løsning, men utidsmessig og det anbefales å etablere felles adresserbart anlegg med dekning i boliger i tillegg til fellesareal. Fellesareal er utstyrt med adresserbart anlegg med nyere panel av merke Schneider.

Brannceller og rømningsveier
Det tydelig hvor rømningsveiene er, men skilting kan med fordel etableres. Det er svalgangsdører med brannmotstand fra leiligheter. Ved utskifting må riktig brannklassifisering opprettholdes.

Leilighetsdører og branndører
Ståldører i fellesareal med brannmotstand EI60. Reparasjon og utskifting av dørlukkere utføres løpende.



Brannslukningsutstyr med kontrollmerke



Nyere brannpanel



Detektor i bodområdet



Branndør mellom brannceller

BESKYTTET

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

Røykventilasjon
Det er dører mot svalgang i toppen av trapperom.

Gassanlegg
Det er tillatt med oppbevaring av maksimalt to elleve-kilos beholdere i bolig.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

Tiltak som bør prioriteres

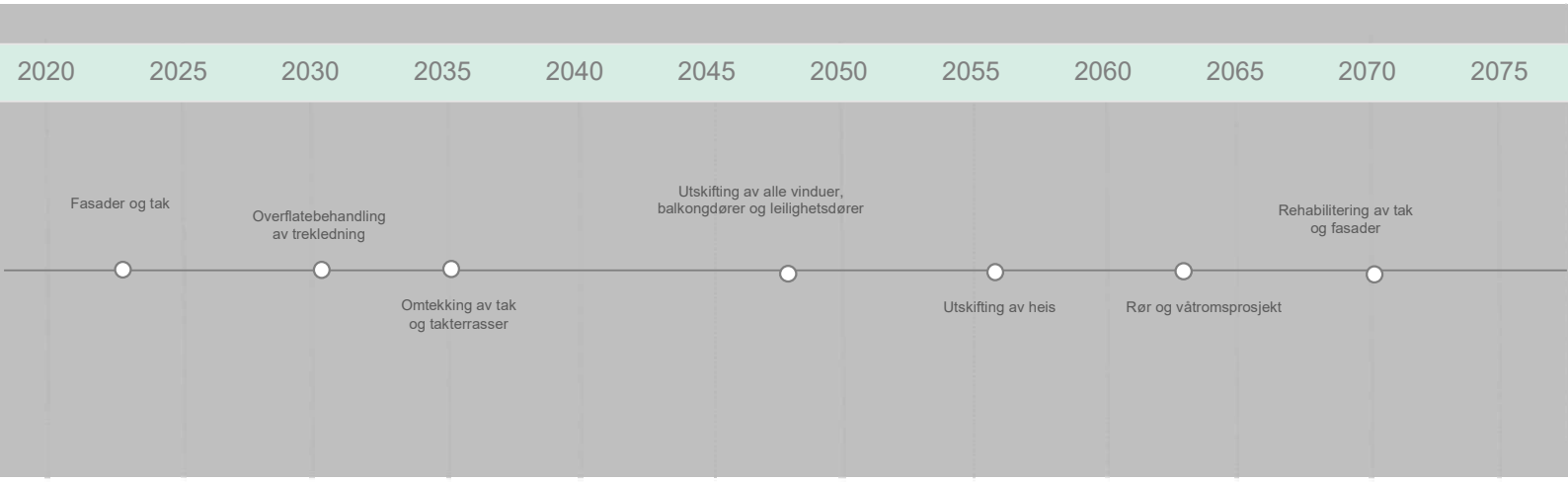
Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Fasader	Utskifting av skadede plater av fibersement og montering av lektebånd der dette mangler. På flater hvor slagregn vil trenge inn bak klimaskjerm må fugebredde reduseres.	300 000,-
Fasader	Overflatebehandling av spilekledning (vannbrett) ved rømningstrapper. Utskifting av skadede spiler.	550 000,-
Terreng	Igjenfylling av hull langs fasaden der terrenget har sunket.	20 000,-
Torg	Lokalisere lekkasje og utbedre tekking.	150 000,-
Trapper i terreng	Overflatebehandle opptrinn. Rust pusses og behandles.	250 000,-
Vanninntrengning	Vanninntrengning i avfallsrom. Utrede årsak og utbedre.	100 000,-
Overvann	Overvannsrenner utenfor leilighetsdører i plan 1. Rens av renner og montering av rister.	30 000,-
Tak	Etablere løsning med takrenne på øvre plan for kontrollert avrenning fra tak.	250 000,-
Rør	Merke kraner. Etablere luker for inspeksjon og rutine for funksjonstesting.	50 000,-
Belysning	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Tak	Installere stiger for tilgang til inspeksjon og reparasjoner på tak.	340 000,-
Ventilasjon	Kontroll av ventilasjonsanlegg og rens av kanalnett.	350 000,-
Brann	Utføre brannteknisk tilstandsvurdering.	60 000,-
Totalt		**2 475 000,-**

BESKYTTET



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Kanonhallveien 58B

Nabolaget Løren - vurdert av 413 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

BARNEHAGER

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	3 min
Rema 1000 Sinsenveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Løren Torg	5 min
Apotek 1 Løren Torg	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	5 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	4 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

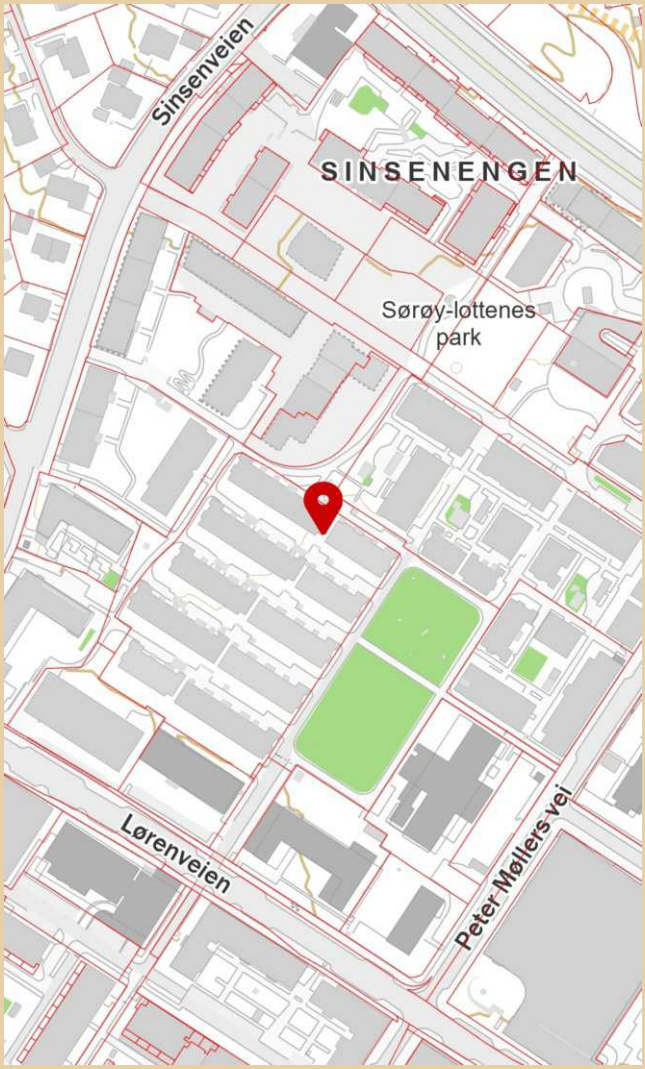
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kanonhallveien 58B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 206, Snr. 197, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
