PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEKSLERVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vekslerveien 7, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 217, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1597 **Referansenummer:** YR9024

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk på Løren. Toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Stue med utgang til sydvestvendt balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer kjellerbod, merket med nr. 117 og biloppstillingsplass (ideell eierandel) i felles garasjeanlegg, merket med nr. 109.

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.
Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte hvite dører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Malte glatte veggoverflater. Malte betonghimlinger.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner.
Garderobeskap med 2 skyvedører i entré. 4-dørs skyvedørsgarderobe i hovedsoverom. Garderobeskap i det mellomste soverommet. Garderobeløsning i bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

VÅTROM Gå til side

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger. Malt himling med innfelte downlights. Gulvvarme som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Veggmontert toalett med synlig sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte hvite skapfronter. Speil med kantbelysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap i 2 høyder. Benkeplate i laminat og benkeplate med overflate i kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom. Veggmontert toalett med synlig sisterne. Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Servant med ettgreps servantbatteri. Speil og belysning over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Interne og synlig avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og kjøkken. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue og nordøstvendte soverom samt via spalteventil i stuevindu og vindu på det minste soverommet. Luftespalte mellom dørblad og terskel på innvendige dører, for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Oppvarming med radiatorer i stue og alle soverom, som opplyses å være tilknyttet fjernvarme. Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert på vegg i det mellomste soverommet. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 7 stk. 16A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

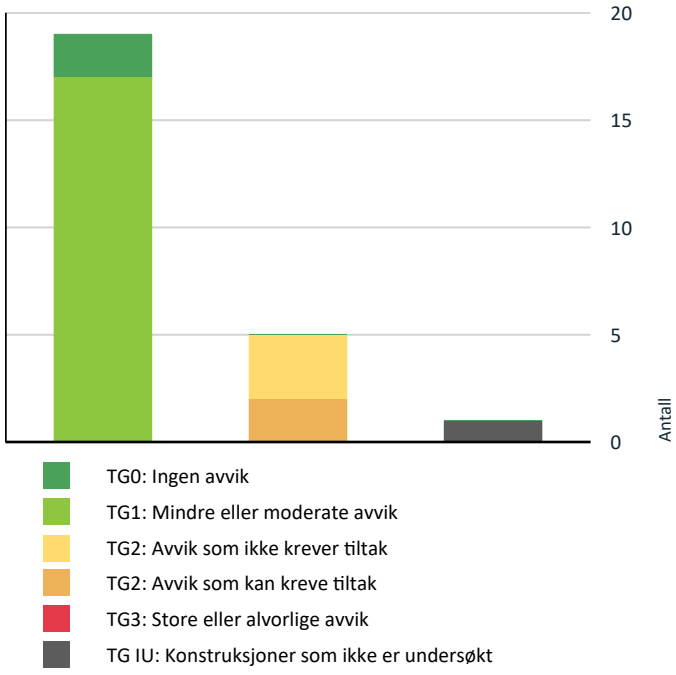
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 2125, sist datert 11.03.2011.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

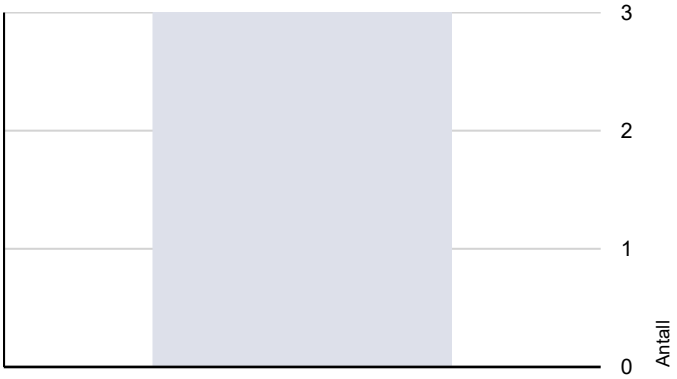
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten hovedsakelig vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekkingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det opplyses fra utbygger at yttertaket er tekket med membran, med forskriftsmessig fall til sluk.
Tekkingen er ikke inspisert, da det ikke var tilgang via stige. En eventuell undersøkelse av taket må derfor utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurderingen er derfor kun basert på alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i betong.
Besiktiget innenfra. Ingen synlige svekkelser, vesentlige synlige skjevheter, nedbøyninger eller skader i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.
Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

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

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.
Normal bruksslitasje inkl. noe slitt tetningslist, som eventuelt kan skiftes.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til delvis overbygd (skjermtak) balkong på 14 m². Balkongdekke i betong. Treheller på gulv. Rekkverk i aluminium. Rekkverkshøyde er ca. 1,10 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,20 m, når det, som i dette tilfellet er mer enn 10 m ned til terreng. Tidligere forskriftskrav var 1,10 m. Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. Veggmontert dobbel stikkontakt. Motorisert balkongmarkise som styres med fjernkontroll. Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Treheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling samt fjerning av snø på vinterstid.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: 3-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noen sår og merker i parkett.
På to av soverommene er det ulikheter på gulvet i et hjørne da det tidligere er blitt utført sliping av gulv mens det har stått skap der som ikke har blitt fjernet før sliping.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Vegger: Malte glatte overflater.
Himlinger: Malte betonghimlinger.
Normal slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 9 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte hvite dører.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon. Det ble registrert noe svelling nederst på belistning/foring til baderomsdør.
Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og mindre justeringer), gir normalt ikke TG 2.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet.
Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.
Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det ble registrert noe svertesopp i fuger i dusjsonen samt stedvis dårlig vedheft på silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvvarme som styres med effektregulator montert på vegg ved dør.

Det er lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på ca. 16 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 22 mm fra topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da avviket er minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte hvite skapfronter. Speil med kantbelysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvegger er ikke korrekt justert. Glipe nederst. Dusjhjørne mangler slepelist, som skal sikre tetting mellom glassdør og gulv i dusjsonen. Fuktsvelling nederst på skapfront til høyskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvikene skal lukkes.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag. På befaringen ble det ikke registrert visuelle indikasjoner på unormale fuktverdier i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap i 2 høyder. Benkeplate i laminat og benkeplate med overflate i kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det anbefales å montere komfyrvakt.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen. Ny kjøkkenhette i 2024.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom. Veggmontert toalett med synlig sisterne. Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Servant med ettgreps servantbatteri. Speil og belysning over servant. Mekanisk avtrekk via veggmontert ventil. Tilluft via spalte ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling.
Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport

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. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis vannrør TG 1. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue og nordøstvendte soverom samt via spalteventil i stuevindu og vindu på det minste soverommet. Luftespalte mellom dørblad og terskel på innvendige dører, for luftsirkulasjon til rom med avtrekk.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer i stue og alle soverom. Eier opplyser at anlegget er tilknyttet fjernvarme.
Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert på vegg i det mellomste soverommet. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 7 stk. 16A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Vi er ikke kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter at det var nytt i 2012.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Ørnulf Wiig Installasjon AS, datert 11.04.2012. Arbeidsbeskrivelse: Nyanlegg. Elektrisk Installasjon i leiligheter.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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

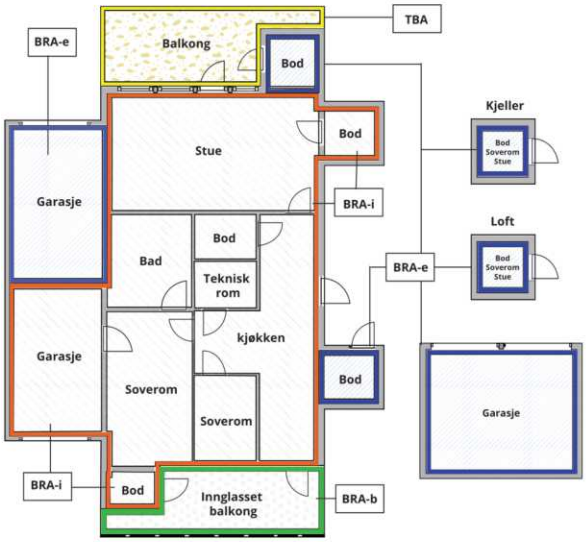
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	85			85	14
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**14**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,49 m. Takhøyde på bad er målt til ca. 2,20 m.
Balkong med gulvareal på 14 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod med gulvareal på 5,2 m². Boden har god takhøyde og er innredet med lagerhems. Boden er merket med nr. 117 og er fremvist av eier.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 2125, sist datert 11.03.2011.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet kjøkkenhette i regi av sameiet i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	81	4

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Helene Stabell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	217		117	7393.4 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Vekslerveien 7

Hjemmelshaver
Stabell Helene, Shore Jordan Daniel

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Lørenvangen Eierseksjonssameie	85 / 17344	998708885

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer + kjeller/garasjekjeller.
Det opplyses fra utbygger at prosjektet ble bygd iht. Teknisk Forskrift 1997 4. utgave mars 2007 (TEK 07)
Bærende konstruksjoner i betong og stål.
Etasjeskille i betong.
Yttervegger er delvis teglsteinsforblendet. Bindingsverkskonstrukjson mellom skillende elementer kledd med liggende utvendig panel.
Adkomst via heis og trappeoppgang til utvendig svalgang og videre til leiligheter.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong med banebelegg i trinn.
Yttertak er ikke besiktiget.
Felles sykkelrom i kjeller.
Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeseksjon.
For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på sameiets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3371090.1.1			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.09.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YR9024

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251258

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Stabell	Jordan Daniel Shore

Gateadresse
Vekslerveien 7

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90781558

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251258

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppsett med Movel organisert via sameiet.

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

Beskrivelse: Det er blitt vedtatt at det på nabo-området over veien skal bygges ut til eiendoms-område. Det er ikke bestemt når/av hvem

Document reference: 38251258

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

Document reference: 38251258

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: 38251258

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Stabell	a8cb306291740f75e2f267af9646aae4496cee3d	20.09.2025 10:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jordan Shore	550f6014c8c26685b56754b337b9b29a25d34dba	20.09.2025 11:13:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251258

→ 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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie avholdes onsdag 23 april kl.18.00, i Økern Portal, Lørenfaret 1. Inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden.

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Styret foreslår overføring av årets resultat kr 3 155 518 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER
- A) Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER
- A) Valg av revisor: SLM Revisjon AS foreslås valgt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 1-3 varamedlem for 2 år.

Styret vil orientere om adkomstrett i garasjen og fjernvarmeanlegget/sentralen-avtaler vedlagt til orientering.
Beplantning og nøkkelsystem.

Oslo, 15.4.2025
Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

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

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 15. april 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		**Valgt:**
Leder :	Steffen Tronstad	2023 - 2025
Styremedlem :	Beate Thandi Dessingthon	2024 - 2025
Styremedlem :	Jørgen Vivelid Gregersen	2024 - 2025
Styremedlem :	Nedzad Vegara	2024 - 2026
Varamedlem :	Lillian Bagstad	2024 - 2025
Varamedlem :	Morten Wean	2024 - 2025

I løpet av 2024 flyttet Beate Dessingthon og Jørgen Gregersen ut av sameiet. Det ble innkalt til ekstraordinært årsmøte den 8. oktober 2024, med følgende endringer i styresammensetning;

Styremedlem: Lillan Bagstad	2024 – 2026
Styremedlem: Monica Dorati	2024 – 2026
Varamedlem: Sigurd Njøs Kurdøl	2024 – 2026

I løpet av 2025 har Sigurd Kurdøl flyttet.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Langsiktig gjeld:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal

systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

Brannsikring:

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

TV/bredbånd:

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

Forsikring:

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

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Kommunikasjon:

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

Drift og vedlikehold

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

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

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

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

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene.

Forsikring: Styret har fulgt opp to skadesaker i perioden.

Fjernvarme: Nye energimålere ble montert høsten 2023 og i full drift fra 2024. Dette ser ut til å ha fungert bra.

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

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

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

<u>Særlig om vedlikehold:</u>

I ekstraordinært møte den 8. oktober 2024 ble det informert om nødvendig vedlikehold av uimprignert trevirke på fasaden. Kostnaden for utskiftning var estimert til kr. 1 520 000 ink. mva og budsjettet for 2024 ble justert for dette.

I samme møte varslet styret om nødvendig vedlikehold av dørterksler i 6. etg. Også her er det brukt uimprignert trevirke. På tidspunktet for det ekstraordinær møtet, estimerte kostnaden til kr. 50 000 – 150 000. Fakturaene viser at det er brukt ca. kr. 70 000 til dette og er (noe feilaktig) kontert under vedlikehold VVS.

I perioden har det medgått en del tid til vedlikehold av felles vann- og varmeanlegg i Løren Torg. Blant annet ble det skiftet ut bobleutskiller for ca. kr. 60 000 ink. mva og skiftet ut målere. Målerene som går til varmesentralen er tilknyttet direkte strøm (ikke batteri), noe som gir mulighet til direkte kommunikasjon mellom målerne og Techem. Denne løsningen ble valgt for å

sikre korrekt leveranse og kortere «nedetid» dersom det oppdages feil. Ved utskiftning av disse målerne ble anlegget tømt for vann, men èn av stoppekranene i Løren torg borettslag var bortgjemt, og det oppsto lekkasje. Følgen av dette ble en merkostnad på ca kr. 59. 000 for sameiet. Styret er i skrivende stund (april 2024) i dialog med øvrige sameiere tilknyttet varmesentralen om å få oversikt over stoppekraner og å sikre leveransen av varmt vann til eierne i Lørenvangen ESEK.

Som følge av disse arbeidet ble sameiets driftskonto tappet for likviditet, noe som isolert sett ikke var overraskende. Det oppsto vedlikeholdsbehov og styret besluttet å overføre kr. 1 mill fra sameiets sparekonto til driftskonto i januar 2025. I balansen for 2024 ser man at saldo på driftskonto var ca kr. 260 000, og dette var noe lav arbeidskapital til fakturaer som forfalt på nyåret.

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

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

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

Til slutt nevner vi at vi har utarbeidet budsjett for 2025.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 6 197 984 . Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2024 var totalt kr 9 624 671. Dette er ca. kr. 720 000 mer enn budsjettert og skyldes hovedsakelig at det var nødvendig å utføre vedlikehold av teknisk infrastruktur i fjernvarmesentralen og utbedring av en lekkasje i 6. etg. Resultatet av driften året 2024 viser derfor et underskudd på kr 3 426 687, et noe høyere beløp enn budsjetter underskudd på kr. 2 732 900.

Den siste tids inflasjon har gjort at driftskostnadene har økt, men det har også sameiets renteinntekter. Disse fremgår som finansinntekter og var totalt på kr. 274 382, og er litt høyere enn det som var budsjetter på kr. 223 400.

Årets underskudd på kr. 3 155 518 er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025

Siden sameiets driftsresultat stort sett går i balanse mot inntektene, eller et mindre underskudd, arbeider styret aktivt med å vurdere leverandøravtalene. Vi vil skifte ut ventilasjonsfirma, delvis på grunn av besparelse i driftskostnader, og delvis fordi vi unngår kostnader for endringer av bygningen.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2025 av hensyn til generell prisstigning i samfunnet.

Det budsjetteres med lavere driftskostnader enn i 2024, og dette skyldes hovedsakelig at det ikke planlegges like mye vedlikehold i 2025. Av enkelte vedlikeholdstiltak, nevnes rustfjerning på inngangsdører, vedlikehold av ventilasjonsaggregat.

Budsjettet gir et forventet driftsresultat på ca kr 223 500, og tillagt finansinntekt på ca kr. 252 000, ender vi med et budsjettert overskudd på ca. kr. 28 500.

Energi:

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

Forsikring: Sameiet er forsikret hos Profinans (som er agenter for Protector Forsikring).

Oslo, 14.april 2025

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Nedzad Vegara, styremedlem

Monica Dorati, styremedlem

Lillian Bagstad, styremedlem

Steffen Tronstad, styreleder

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Lørenvangen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 197 984	5 958 648	6 171 400	6 510 300
Sum driftsinntekter		**6 197 984**	**5 958 648**	**6 171 400**	**6 510 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	228 200	228 200	228 200	228 200
Konsulenttjenester	3	561 752	452 576	572 900	586 200
Rep og vedlikehold	4	4 468 478	1 290 258	3 712 500	1 307 400
Forsikringer		399 144	457 035	420 000	420 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 727 378	1 479 055	1 780 400	2 097 200
Energi og fyring		266 645	257 052	425 000	225 000
Kabel-TV og telefoni		879 901	889 762	894 200	954 600
Driftskostnader	5	770 085	674 726	629 000	629 000
Kostnader til fellessameier		172 224	155 329	128 100	172 200
Andre driftskostnader	6	150 864	116 504	114 000	114 000
Sum driftskostnader		**9 624 671**	**6 000 496**	**8 904 300**	**6 733 800**
Driftsresultat før finansposter		**-3 426 687**	**-41 848**	**-2 732 900**	**-223 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		274 382	257 775	223 400	252 000
Finanskostnad		3 212	0	0	0
Sum finansposter		**271 169**	**257 775**	**223 400**	**252 000**
Årsresultat		**-3 155 518**	**215 927**	**-2 509 500**	**28 500**
Overført til annen egenkapital	7	-3 155 518	215 927	0	0
Sum disponering		**-3 155 518**	**215 927**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lørenvangen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		561 277	101 422
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		294 092	329 786
Kundefordringer		52 905	19 493
Andre fordringer		0	364 529
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 676 575	8 254 047
Sum omløpsmidler		**6 584 849**	**9 069 277**
SUM EIENDELER		**6 584 849**	**9 069 277**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 350 093	8 505 610
Sum egenkapital		**5 350 093**	**8 505 610**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 066 427	287 768
Annen kortsiktig gjeld	8	168 330	275 899
Sum kortsiktig gjeld		1 234 757	563 666
Sum gjeld		**1 234 757**	**563 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 584 849**	**9 069 277**

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad
Styrets leder

Nedzad Vegara
Styremedlem

Lillian Bagstad
Styremedlem

Monica Dorati
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 946 400	4 710 036	4 945 600	5 193 700
Felleskostnader næring	122 544	122 544	122 500	128 600
Kabel TV/bredbånd	906 752	880 992	881 000	954 600
Parkeringsplasser	222 288	245 076	222 300	233 400
Sum felleskostnader	**6 197 984**	**5 958 648**	**6 171 400**	**6 510 300**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200	28 200
Sum lønnskostnader	**228 200**	**228 200**	**228 200**	**228 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 750	14 000	15 500	15 500
Forretningsførerhonorar	267 841	255 915	267 400	280 700
Andre forvaltningstjenester	8 228	39 894	30 000	30 000
Vakthold	270 934	142 767	260 000	260 000
Sum konsulenttjenester	**561 752**	**452 576**	**572 900**	**586 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 780 415	219 796	2 500 000	250 000
Vedlikehold VVS	413 880	59 399	370 000	200 000
Vedlikehold elektro	108 921	73 934	60 000	65 000
Vedlikehold utvendig anlegg	133 258	230 975	50 000	50 000
Vedlikehold heis	513 968	334 878	400 000	400 000
Vedlikehold garasjer	194 709	26 015	102 500	102 400
Vedlikehold ventilasjon	117 829	214 504	100 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	175 498	130 758	100 000	110 000
Egenandel forsikringsskader	30 000	0	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**4 468 478**	**1 290 258**	**3 712 500**	**1 307 400**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	259 140	244 476	254 000	254 000
Renholdstjenester	510 945	430 250	375 000	375 000
Sum driftskostnader	**770 085**	**674 726**	**629 000**	**629 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	102 791	35 912	38 000	38 000
Søppeltømming/container	12 314	22 037	15 000	15 000
Inventar	0	0	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	0	719	0	0
Annet driftsmateriale	0	2 979	5 000	5 000
Lisenser/software	17 169	38 258	25 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	3 000
Årsmøte	8 998	6 999	8 000	8 000
Øredifferanser	-7	0	0	0
Bankgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**150 864**	**116 504**	**114 000**	**114 000**

		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 946 400	122 544	222 288	5 291 232
Tv/bredbånd	bolig	906 752			906 752
Sum driftsinntekter		5 853 152	122 544	222 288	6 197 984
Kostnader:					
Lønnskostnader	bolig/nær.	215 303	12 897		228 200
Felleskostnad Velforeningen	bolig	172 224			172 224
Renovasjon	bolig	583 641			583 641
Vann og avløp	bolig/nær.	1 079 096	64 641		1 143 738
Vaktmestetjeneste	bolig/nær.	244 494	14 646		259 140
Strøm/nettleie	bolig	163 874			163 874
Fjernvarme	bolig	102 771			102 771
Renhold/Matteleie	bolig	510 945			510 945
Containr/Avfallshåndtering	bolig	12 314			12 314
Vakthold	bolig	209 268		61 666	270 934
TV/bredbånd	bolig	879 901			879 901
Vedlikehold bygninger	bolig	2 780 414			2 780 414
Skadedyrkontroll	bolig/nær.	96 982	5 809		102 791
Vedlikehold uteanlegg	bolig	133 258			133 258
Vedlikehold heis	bolig	513 968			513 968
FK adkomstrett garasje L.424-3	garasje			79 360	79 360
FK adkomstrett garasje L.424-3	bolig/nær	108 774	6 575		115 349
Vedlikehold vvs	bolig	279 003			279 003
Varmemålere radiatorer	bolig/nær	127 254	7 623		134 877
Vedlikehold ventilasjon	bolig/gar.	91 011		26 818	117 829
Vedlikehold EL	bolig	94 002			94 002
Elkontroll LVP	garasje		14 919		14 919
Vedlikehold brannvern	bolig	175 498			175 498
Forretningsførsel	brøk	197 730	11 845	58 266	267 841
Andre honorar/revisjon	brøk	16 963	1 016	4 999	22 978
Bygningsforsikring	bolig/nær.	305 402	18 295		323 697
Forsikring LVP 2024	garasje			75 447	75 447
Egenandel forsikringsskader	bolig	30 000			30 000
Andre adm. kostnader	brøk	26 399	1 581	7 779	35 760
Renteinntekter/kostn.	brøk	-200 188	-11 992	-58 990	-271 170
Sum kostnader/finansposter		8 950 302	147 856	255 345	9 353 502
Resultat		-3 097 150	-25 312	-33 057	-3 155 518

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 505 610	8 289 684
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 155 518	215 927
Sum opptjent egenkapital 31.12	5 350 093	8 505 610
Annen egenkapital 31.12	5 350 093	8 505 610
Sum egenkapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**

	01.01.2024	Bevegelse	31.12.2024
Bolig	8 273 247	-3 097 149	5 176 098
Næring	337 929	-25 312	312 617
Garasje	-105 566	-33 056	-138 622
Sum Egenkapital	**8 505 610**	**-3 155 517**	**5 350 093**

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 809	48 274
Annen kortsiktig gjeld	157 521	227 625
Sum annen kortsiktig gjeld	**168 330**	**275 899**

Annen kortsiktig gjeld består av:

Avs. VVS service 2024:	27 614
LV 44 vannmålerbytte:	59 287
Fjernv.strøm LVP 2023 og 2024:	67 747
Fk seksjonseier:	2 873

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**8 505 610**	**8 289 684**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 155 518	215 927
B. Årets endring i arbeidskapital	-3 155 518	215 927
C. Arbeidskapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	6 584 849	9 069 277
- Kortsiktig gjeld	1 234 757	563 666
= Arbeidskapital 31.12	**5 350 093**	**8 505 610**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Bagstad, Lillian	**2025-03-29**

Identifikasjon

bankID Bagstad, Lillian

Navn	Dato
Dorati, Monica	**2025-03-28**

Identifikasjon

bankID Dorati, Monica

Navn	Dato
Vegara, Nedzad	**2025-03-28**

Identifikasjon

bankID Vegara, Nedzad

Navn	Dato
Tronstad, Steffen	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Tronstad, Steffen

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.155.518. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

Strømmen 1. april 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Outlook

Re: Innlevering av sak til årsmøte

Fra Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Dato ma. 17.03.2025 13:22
Til Marielena Zannettos <marielenazannettos@gmail.com>

Hei,

Når det gjelder planter rundt bygget så vil det komme.
Har hatt befaring, så vi venter på tilbud.
Vil være 1m-1.5m i høyden, blomster/grl8busker. Har ikke navnet her, men vil bli presentert for beboerne.
Måtte finne noe som kunne overleve vinter, hunder og snømåking/salt. Samtidig må vi bygge bedet i Vekslerveien litt høyre for å få nok jord.
Så fort vi får noe så vil dere bli informert.

Plankene ble byttet da de gamle var ikke impregnert og startet å råtne.
Disse er impregnert og vil kunne være mye lenger. De må stå ut året for kunne tørke ut, så kan de males. Det har vært ytret ønske å male bygget i en annen farge. Siden det er omfattende oppgave og hvis beboere ønsker å gå for en annen farge så blir det mest sannsynlig ikke før neste år. Planlegging og bli enige om en farge 🥰

Takk og vi håper dere kan ta turen til årsmøtet.

Mvh. Styret, Nedzad Vegara, +47 938 94 445

From: Marielena Zannettos <marielenazannettos@gmail.com>
Sent: Monday, March 17, 2025 1:04:38 PM
To: Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Subject: Innlevering av sak til årsmøte

Hei,

Jeg hadde to mindre saker som jeg ønsker at skal bli diskutert på årsmøte.

1. I fjor ble plantene som "klatret" opp bygget fjernet, pga de gjorde skade på bygget. Det var snakk om at det skulle komme et alternativ. Er det noe ny oppdatering på dette?
2. Skal de nye plankene som ble satt opp i fjor rundt fasaden, males? Var det noe mer på fasaden som er planlagt å males?¨

Ellers syns jeg dere i styret gjør en veldig god jobb!

Mvh
Marielena Zannettos

Outlook

Re: Sak til årsmøte

Fra Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Dato ma. 10.03.2025 20:31
Til frida bentsen <fridabentsen@gmail.com>

Hei,

Jeg skal undersøke prisen for en resett og pris for "online" system.
Så diskuterer vi det i styremøtet før årsmøtet 👍

Mvh. Styret, Nedzad Vegara, +47 938 94 445

From: frida bentsen <fridabentsen@gmail.com>
Sent: Monday, March 10, 2025 5:49:08 PM
To: Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>
Subject: Sak til årsmøte

Hei!

Vi har mulig en sak som kan være aktuell å ta opp på årsmøtet. Det gjelder nøkkelbrikker/tilgang til ulike seksjoner i borettslaget. Vi har snakket med Nedzad om dette tidligere, og ble da oppmerksomme på at det finnes flere nøkkelbrikker til vår leilighet enn det vi har tilgang til. Dette gjelder kanskje flere enn oss.
Hadde det vært mulig å bytte ut nøkkelsystemet, slik at man får bedre kontroll over alle nøkkelbrikker og tilganger?

Mvh.
David Skoglund og Frida Okkenhaug Bentsen

Avtale om felles bruk av hoved-vanninntak og sentralvarmeanlegg

mellom

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

og

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

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

---

§ 1 Formål

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

§ 2 Bakgrunn

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

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

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

§ 3 Partene

Partene har til sammen et areal på 36 136 kvm.

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

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

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

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

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

§ 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

§ 5 Drift og vedlikehold av sentralvarmeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Forvaltning av sentralvarmeanlegget

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

Forvaltningsansvaret inkluderer, men er ikke begrenset til;

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

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

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

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

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

§ 7 Økonomi og betaling

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

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

7.3
Den Part som ikke innehar forvaltningsansvaret forplikter seg til å innbetale et beløp til et felles driftsfond som sikkerhet for Partens økonomiske forpliktelser overfor den andre Parten. Partens innskuddsbeløp skal tilsvare dens andel av 3 måneders totale varme- og driftskostnader. Dette driftsfondet skal kun disponeres til dekning av utgifter til anleggets drift og vedlikehold dersom det blir behov for det.

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

Driftsfondet skal administreres av en uavhengig tredjepart og settes på en høyrentekonto. Forvaltningsansvarlig sørger for etablering av driftsfondet så snart som praktisk mulig etter at denne Avtalen er inngått. Innskuddsbeløpene fra hver av Partene forfaller den xx.xx.2025.

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

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

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

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

§ 8 Avtalens varighet

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

§ 9 Endringer i Avtalen

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

§ 10 Tvister og verneting

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

§ 11 Tinglysing

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

§ 12 Vedlegg til avtalen

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

§ 13 Signaturer

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

Oslo, den xx mars 2025

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

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

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

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

---------- « ----------

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

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

_____ _____
Styremedlem Styremedlem

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

_____ _____
Styrets leder Styremedlem

Avtale om adkomst og fordeling av kostnader til garasjeanlegg mm.

mellom

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

og

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

(heretter benevnt i fellesskap som «Partene»)

§ 1 Formål

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

§ 2 Bakgrunn

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

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

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

§ 3 Partene

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

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

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

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

Areal angitt ovenfor er bruttoareal (BTA).

§ 4 Hovedprinsipper – kostnadsfordeling

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

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

Fordelingsnøkkel inntatt som Vedlegg 2 til denne Avtalen.

§ 5 Ansvar for felles kostnader

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

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

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

- Kameraovervåking av porter / felles inngangspartier
- Strøm til drift av portene, snøsmelting

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

- Forretningsfører og innleide konsulenter
- Styrehonorar, arbeidsgiveravgift
- Revisor
- Forsikring
- Strøm, energi, fyring utover en andel til drift av porter og snøsmelting
- Utskiftning av lamper, lysrør, tekniske installasjoner
- Bærende konstruksjoner
- Vaktmester (utover spesifikt renhold)
- Gartnertjenester
- Brannvern og branntiltak, branntekniske utstyr
- Renovasjon, vann- og avløpsgebyrer
- Vifter, filter, ventilasjon

Opplistingene ovenfor er ikke uttømmende.

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

§ 6 Særlige forhold – unntak fra fordelingsnøkkel

For følgende forhold er det avtalt avvikende fordelingsnøkler:

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

- Service og utskifting av vifter for garasjen
  Lørenvangen Boligsameie dekker 30 % av kostnadene knyttet til etablering, service og eventuell utskifting av vifter som kun benyttes i garasjen, dersom slike tiltak må etableres.

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

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

§ 7 Økonomi og betaling

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

§ 8 Tvister og verneting

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

§ 9 Avtalens varighet

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

§ 10 Endringer i Avtalen

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

§ 11 Tinglysing

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

§ 12 Vedlegg

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

§ 13 Signaturer

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

Oslo, den xx mars 2025

For Lørenvangen Eierseksjonssameie
Gnr. 124, bnr. 217

_____	_____
Styrets leder	Styremedlem

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

_____	_____
Styrets leder	Styremedlem

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

124/215 - Lvn 44 124/217 ESEK Lørenvangen

Rett kopi bekreftes

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

1 ADKOMST – FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

2 TEKNISK ROM - 1 FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

* * * *

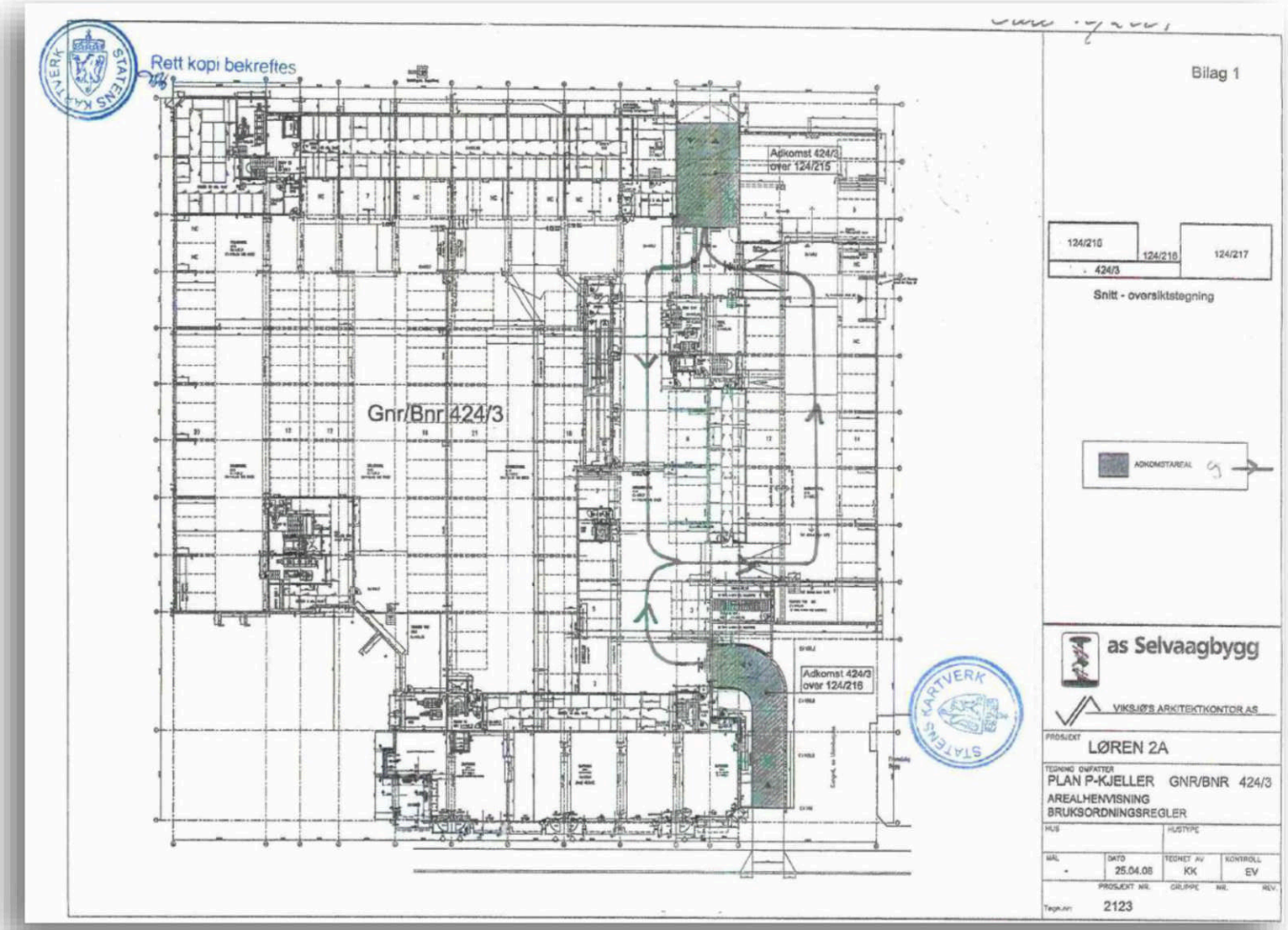
Doknr: 667132 Tinglyst: 17.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 14.08.2012

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

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

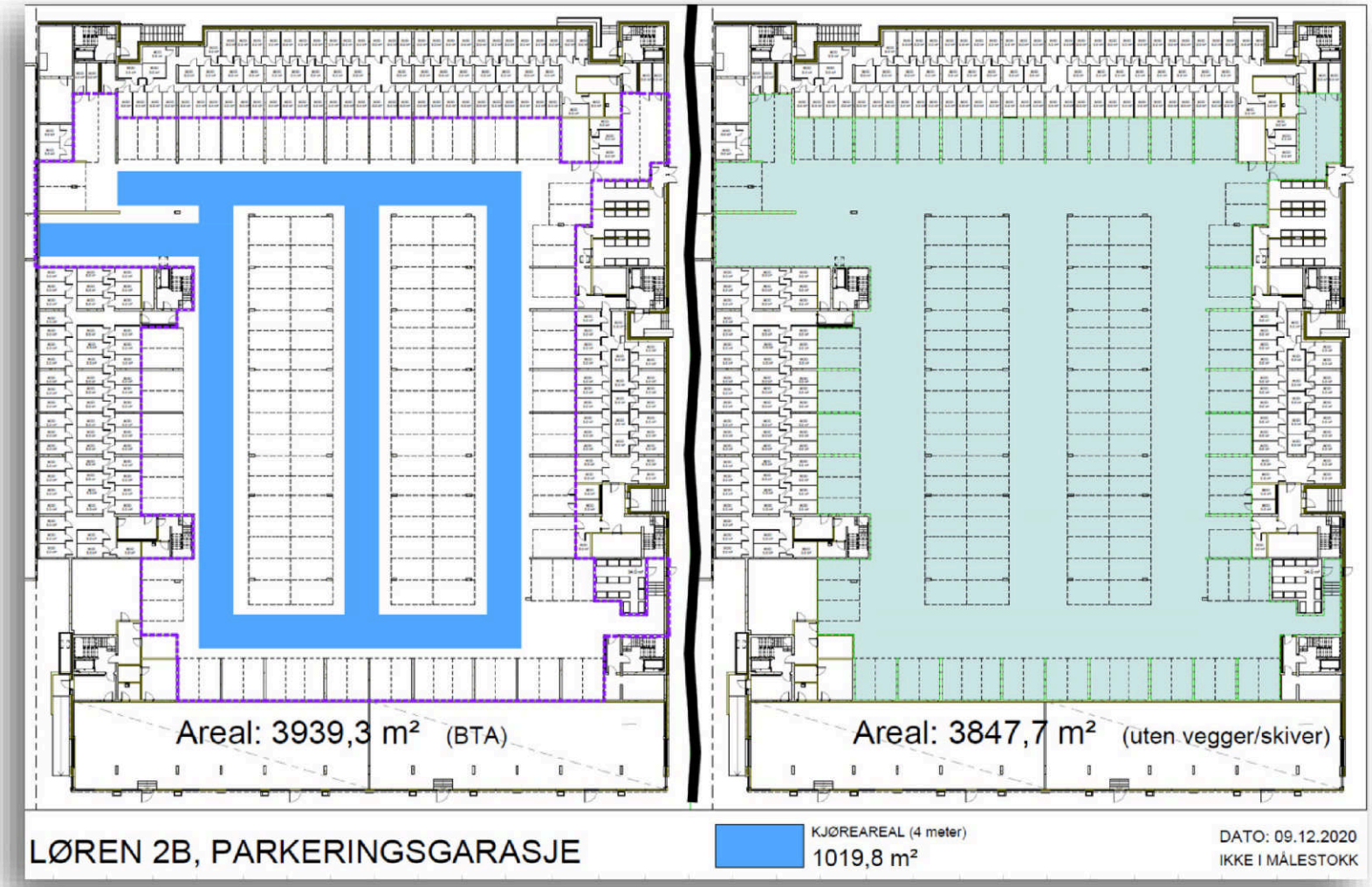
Rett kopi bekreftes


Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Gnr/Bnr 424/3
Adkomst 424/3
over 124/215
Adkomst 424/3
over 124/216
Bilag 1
124/210
124/216
124/217
424/3
Snitt - oversiktstegning
ADKOMSTAREAL
as Selvaagbygg
VIKSJØS ARKITEKTKONTOR AS
PROSJEKT
LØREN 2A
TEGNING OMFATTER
PLAN P-KJELLER GNR/BNR 424/3
AREALHENVISNING
BRUKSORDNINGSREGLER
HUS
HUSTYPE
MÅL
DATO
TEGNET AV
KONTROLL
-
25.04.08
KK
EV
PROSJEKT NR.
GRUPPE
NR.
REV.
Tegn.nr:
2123

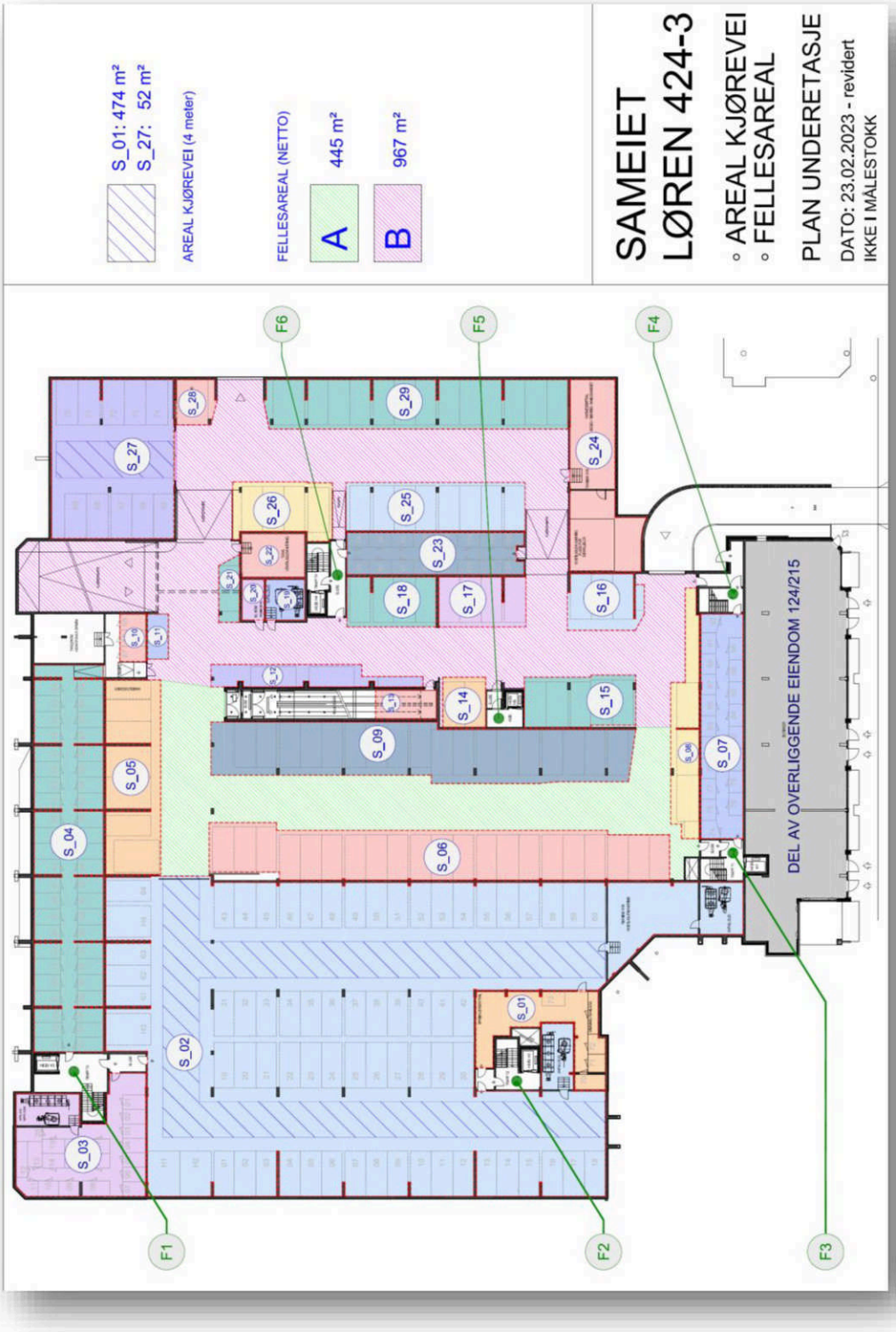
Vedlegg 2: Fordelingsnøkkel for kostander etter avtalens § 4

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

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


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

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



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 22.09.25
Vår ref.: 4212 / 117
Meglers ref.: 38251258

Boligopplysninger

Seksjon	117	**Bolignr**	H0502
Boligselskap	4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie	**Etasje**	5.etg
Adresse	Vekslerveien 7, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Jordan Shore, Helene Stabell	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 22.09.25: kr 4 502,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Altibox Flex	439	439	439	439	439	439
Felleskostnader	2 873	2 873	2 873	2 873	2 873	2 873
Fjernvarme à konto	1 190	1 190	1 190	1 190	1 190	1 190
Total	4 502	4 502	4 502	4 502	4 502	4 502

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie (orgnr. 998708885)
Antall enheter	187
Styrets e-post	styret@lorenvangen.com
Styreleder	Steffen Tronstad (47634444)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3371090.1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/217
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 344,00
Formue	kr 26 422,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Techem informasjonsskriv vedrørende fjernvarme, samt eierskifteskjema vann, varme og gass.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Felleskostnader til Lørenvangen Parkeringssameie er 450 kr/mnd (med forbehold om at dette kan endres av styret på kort varsel)

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 10.

TV og Bredbånd: Sprøsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

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

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenvangen.com (Parkeringssameiet www.lorenvangenparkering.no)

Eierskiftegebyr parkering: kr 2 750,- inkl mva, dette gebyret gjelder kun dersom parkeringsplassen selges alene og ikke sammen med seksjonen.

En av sameiets seksjoner er opprettet som et eget tingsrettslig parkeringssameie, gnr. 124, bnr. 217, snr, 187.

Seksjonseier er registrert som eier av parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Vi ber om at det fremkommer tydelig av eierskiftemeldingen om parkeringsplassen skal følge med ved salg av boligseksjonen.

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN PARKERINGSSAMEIE

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett

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

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

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

§ 5
Registrering av nye sameiere

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

§ 6
Styret

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

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

§ 7
Styrets kompetanse

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

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

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

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

§ 8
Sameiermøtet

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

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

§ 11
Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

§ 14
Endringer av vedtektene

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

§ 15
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 16
Forholdet til lov om sameige

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

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 8
Årsmøtet

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

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

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

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

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13
Forretningsfører

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

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 17
Endringer av vedtektene

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

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 19
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

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

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

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17,8.4.21 og 15.4.24.

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.

2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.

2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.

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

3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.

3.7 På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1 november til 1 mars. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv

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

5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.

5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

8.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknute!

8.2 Papiravfall

Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.

8.3 Glass

Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.

11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.

11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

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

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

14 MELDEPLIKT

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

15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025
Sted: Økern Portal, Lørenfaret 1, Oslo
14 av 187 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering A,B,C

Konstituering Enstemmig vedtatt

Styreleder Steffen Tronstad velges til møteleder. Inger-Lise Haagensen referent. David Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten, og de stemmeberettigede godkjennes.

Sak 2: Årsberetning

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og årets resultatet kr. 3 155 518 overføres mot konto for egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

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

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Enstemmig vedtatt

SLM Revisjon AS foreslås valgt

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Steffen Tronstad enstemmig valgt

Varamedlem (2 år)
Morten Wean enstemmig valgt

Etter årsmøtet består styret av:

Styreleder:	Steffen Tronstad	2025 - 2027
Styremedlem:	Lillian Bagstad	2024 – 2026
Styremedlem:	Monica Dorati	2024 – 2026
Styremedlem:	Nedzad Vegara	2024 – 2026
Varamedlem:	Morten Wean	2025 - 2027

Ordinært årsmøte 23.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tronstad, Steffen	**2025-05-12**	**Skoglund, David**	**2025-05-09**

Identifikasjon

bankID Tronstad, Steffen

Identifikasjon

bankID Skoglund, David

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

Vekslerveien 7

Nabolaget Løren - vurdert av 407 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5... 120 barn	2 min 0.2 km
Gregers barnehage	2 min
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	2 min
Meny Løren	3 min

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

VARER/TJENESTER

Løren Torg	3 min
Apotek 1 Løren Torg	3 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Løren skole	8 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

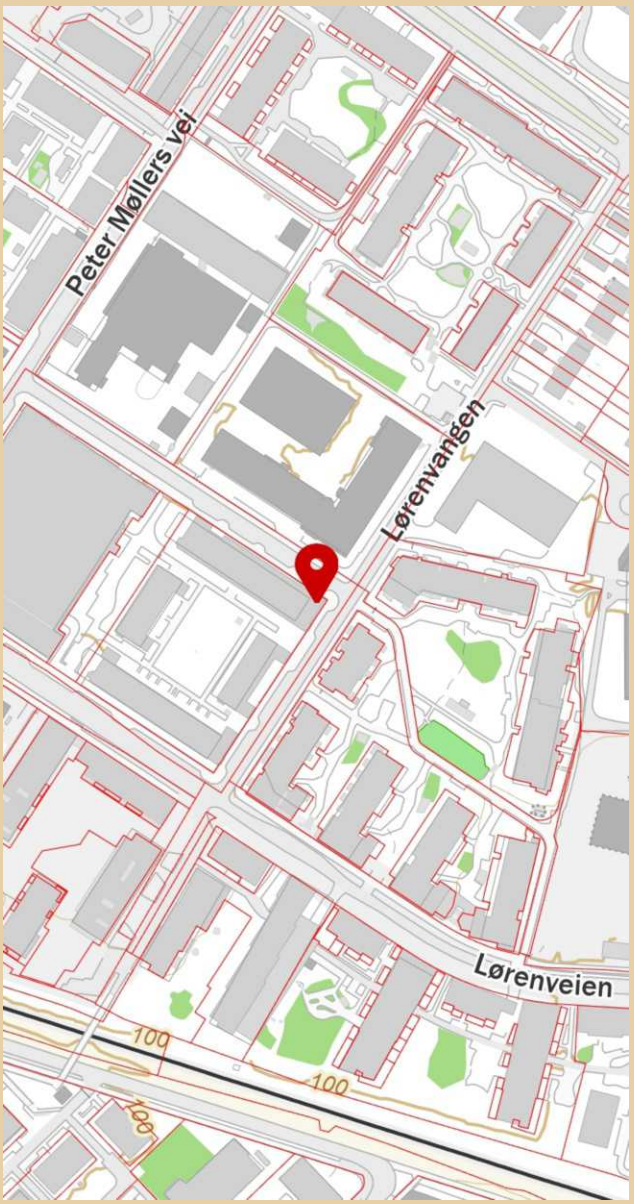
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

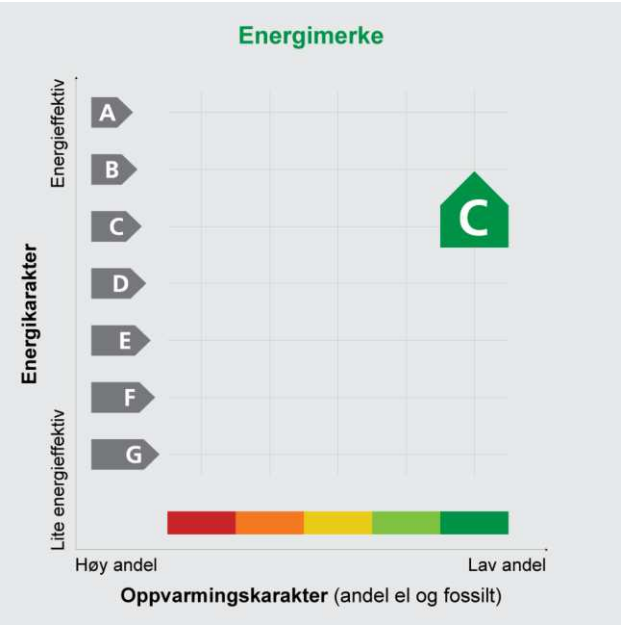
- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Vekslerveien 7
Postnr	0585
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	217
Seksjonsnr.	117
Festenr.	
Bygn. nr.	81878943
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2019-1076506
Dato	24.11.2019



Innmeldt av	Brett Taylor

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vekslerveien 7
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 24.11.2019 11:43:59
Energimerkenummer: A2019-1076506
Ansvarlig for energiattesten: Brett Taylor
Energimerking er utført av: Brett Taylor

Gnr: 124
Bnr: 217
Seksjonsnr: 117
Festenr:
Bygnr: 81878943

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

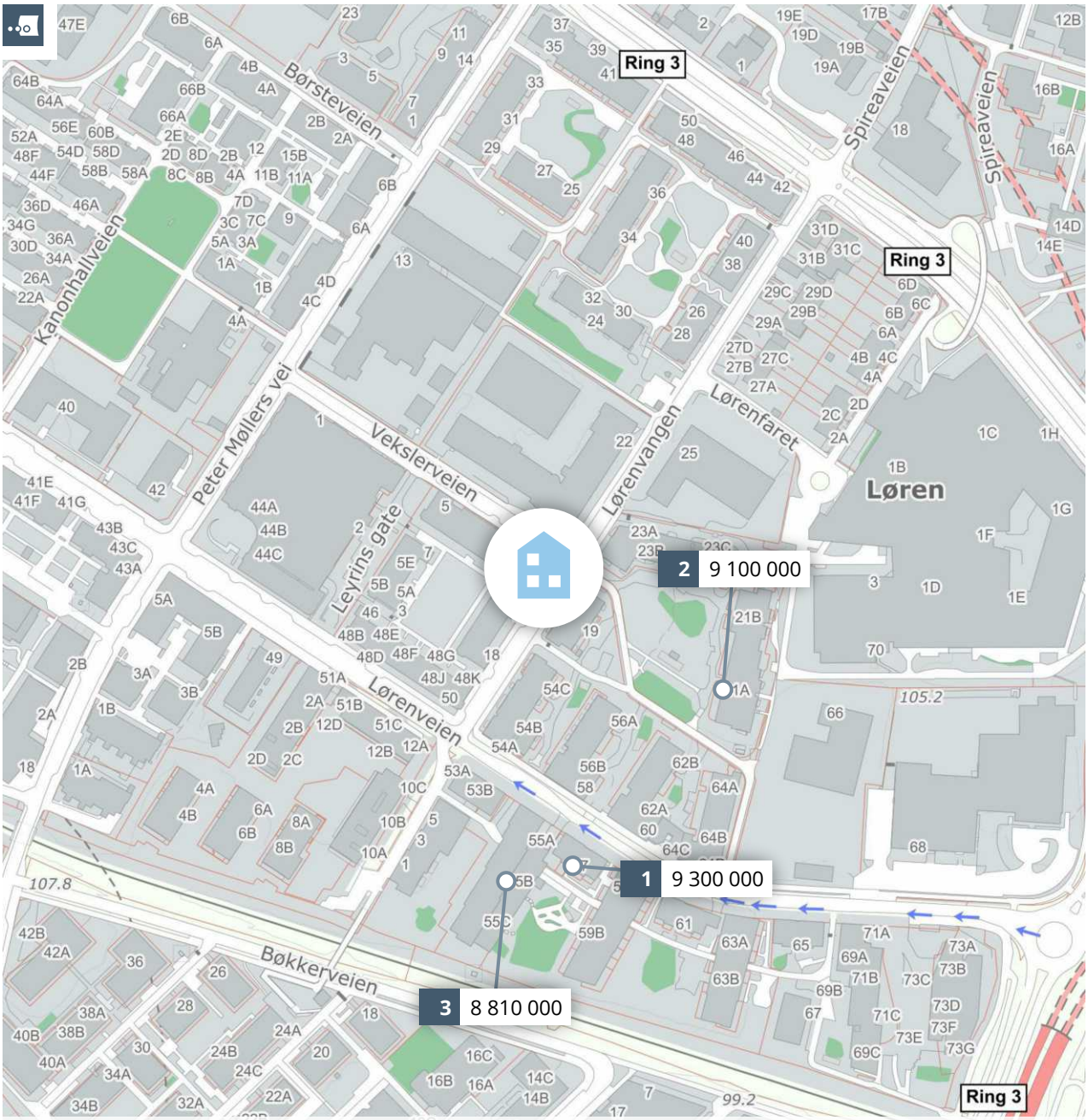
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Meglers verdivurdering

VEKSLERVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 26.09.2025

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vekslerveien 7, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 124 BNR 217 FNR 0 SNR 117 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren øst

Verdivurdert til

8 200 000

-	8 200 000	96 471
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	4 502
Formue	26 422
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lørenveien 57 87 m² 2018 1. etg 3 sov	24.06.2025	9 900 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**106 897**
2 Lørenvangen 21 A 86 m² 2020 7. etg 3 sov	23.09.2025	8 750 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**105 814**
3 Lørenveien 55 B 87 m² 2017 6. etg 3 sov	02.09.2025	8 750 000	**8 810 000**	0	8 810 000	**101 264**

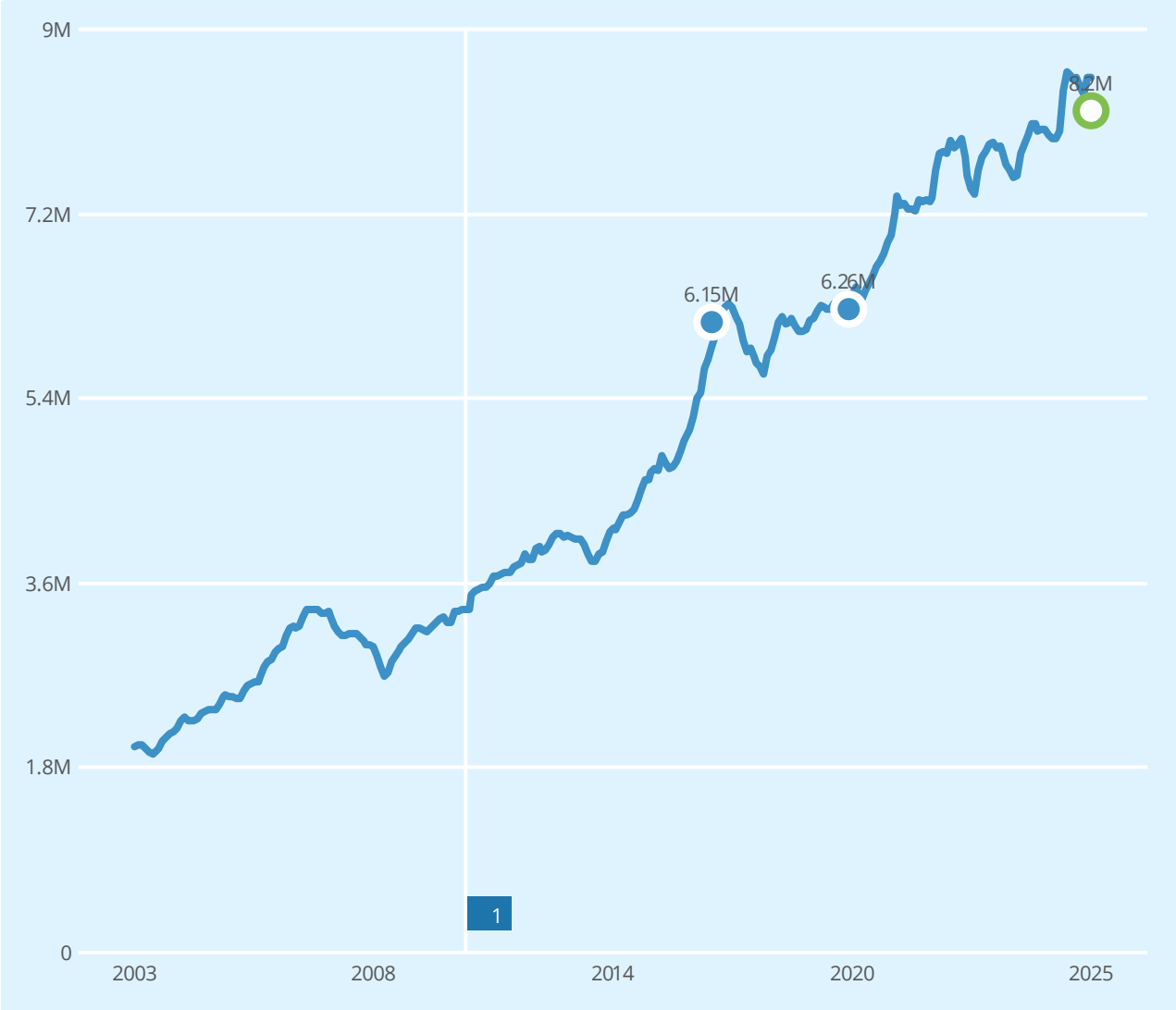
- Lekker 4-roms toppleilighet
- Luftig plassering i bygget 5. etg.
- Gjennomgående og lys
- Fint utsyn og usjenert beliggenhet
- Romslig bad og praktisk separat toalett
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med lader
- Solrik, sydvestvendt balkong på hele 14 m2
- Flott HTH-kjøkken
- 3 soverom
- A-konto fjernvarme inkludert i fellesutgifter. Lave strømutgifter

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 Blokk

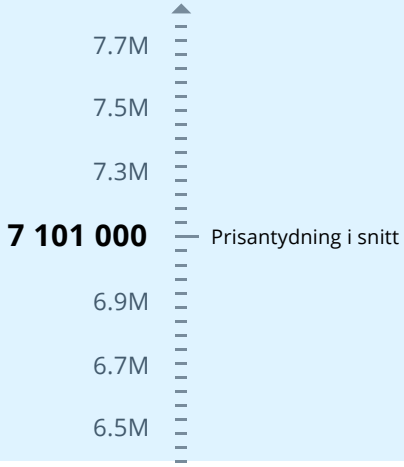
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2024		02.07.2024	-	7 900 000	-	7 900 000	2
24.11.2019	05.12.2019	09.03.2020	6 290 000	6 260 000	2 615	6 262 615	
26.08.2016	06.09.2016	09.11.2016	5 200 000	6 150 000	0	6 150 000	
14.01.2013		06.05.2013	3 970 000	4 200 000	0	4 200 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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

Leiligheter til salgs i Løren øst grunnkrets nå

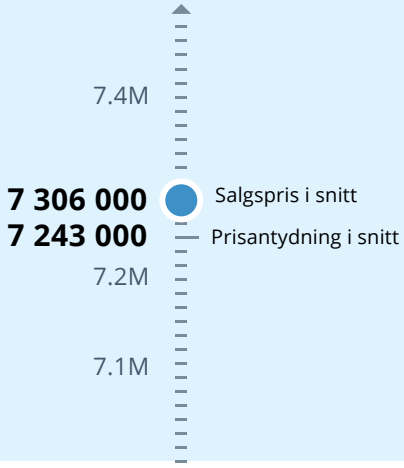
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i Løren øst grunnkrets siste 3 mnd

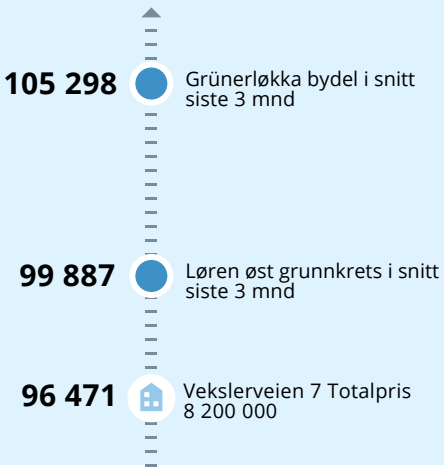
28
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Vekslerveien 7, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 217, Snr. 117, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251258

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
