NORDVIK

Lørenveien 44C

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lørenveien 44C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Kontaktinfo
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig & gj.gående 3-roms med heisadkomst, balkong, garasjeplass & plusskonsept. Kjøkken 2019, varmtvann & fyring inkl.

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**1 350,-**
Totalpris	**7 222 819,-**
Fellesgjeld	**21 469,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 630,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Lørenveien 44C - en romslig og moderne 3-roms leilighet med vestvendt balkong, heis og garasjeplass. Leiligheten har store vindusflater og en gjennomgående planløsning som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.

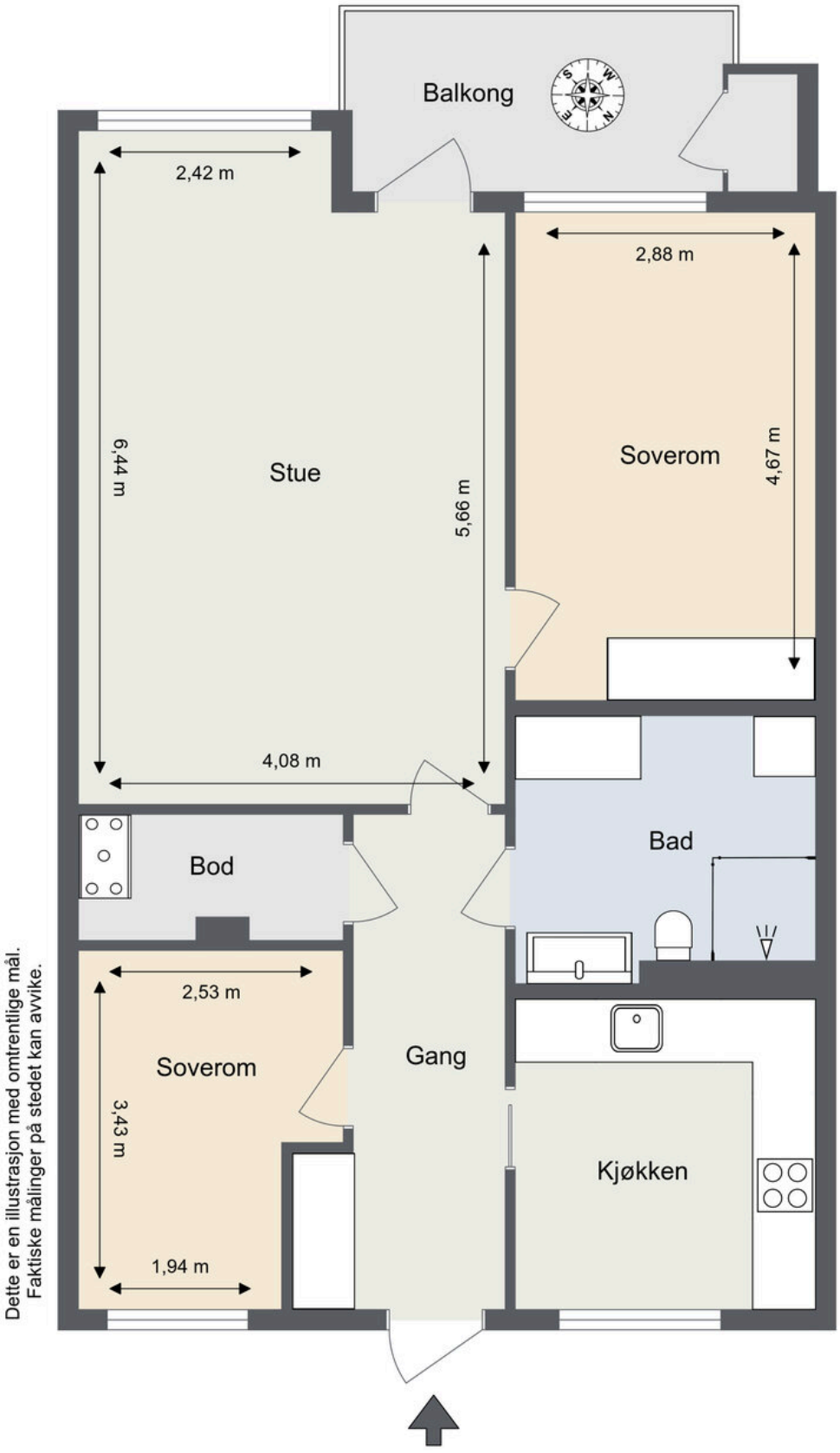
Boligen er en del av Selvaag Pluss-konseptet, som tilbyr unike servicefasiliteter og hyggelig vertskap i bygget. Her bor du på Løren Torg, med direkte adkomst via garasjeanlegget til daglige nødvendigheter som Meny, apotek og post - alt rett utenfor døren.

Høydepunkter:
Pent kjøkken fra 2019
Strøm, varmtvann, fyring, internett og kabel-TV inkludert
Attraktiv beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen
Gangavstand til T-bane og buss
Selvaag Pluss med ekstra servicefasiliteter
Garasjeplass med mulighet for elbillader

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no





Stuen fremstår lys og luftig med en smart planløsning som gir god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement.





Fra stuen har du også direkte adkomst til balkongen, som forlenger oppholdsrommet og gir perfekte rammer for både avslapping og sosiale sammenkomster utendørs.

De lysmalte veggene og den elegante 1-stavsparketten fra 2019 skaper et moderne og tidløst uttrykk.







God plass til et større garderobeskap for oppbevaring.





Soverom 2 egner seg like godt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Plass til både seng, nattbord og kontorpult eller garderobeskap.



Kjøkkenet ligger praktisk adskilt fra stuen og ble oppgradert med pen Sigdal-innredning i 2019.





Her finner du rikelig med skap- og benkeplass, laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri.

Et stort vindu vendt mot indre gårdsrom gir godt med dagslys og en hyggelig utsikt, rommet har også plass til spisebord for sosiale måltider.







Badet fremstår pent og tidsriktig, opprinnelig fra byggeår men med oppgraderinger i 2019 i form av flis på flis.





Her finner du en praktisk, nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.

Entréen er lys og innbydende og gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, mulighet for skoskap og en praktisk plassbygd skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaring.












LØREN TORG
norli
MENY
APOTEK 1
nille
alliance
Løren


Løren


Økern Portal

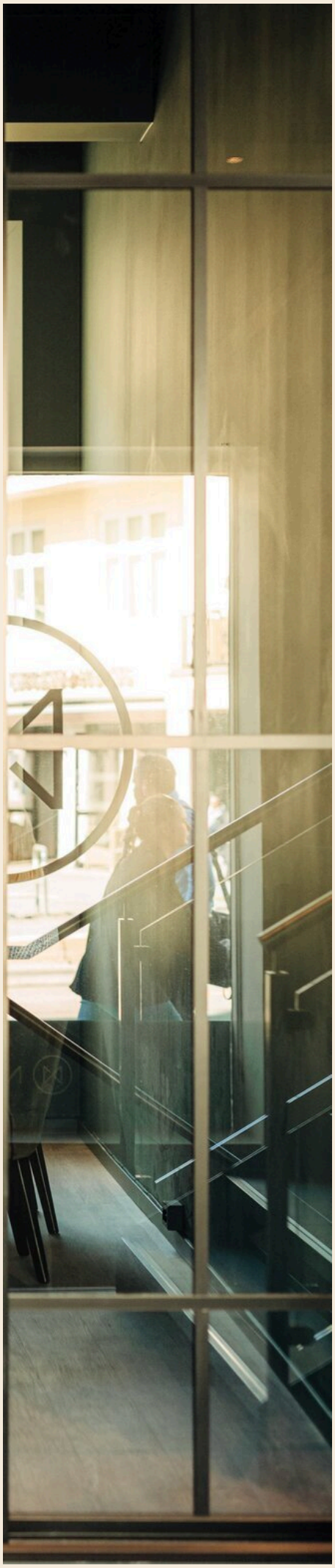


Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0228/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 44C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Løren Torg Borettslag, org.nr. 992627867

Selgere
Camilla Borg Borgen
Espen Mevik Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
21 469,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 221 469,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 222 819,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 232 119,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Stue, kjøkken, bad, to soverom, bod og gang
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Boligen har en flott beliggenhet i byggets 3. etasje med heisadkomst, og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, bod, gang og to soverom. Utgang til balkong på ca. 6,6 kvm.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm
- 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg (merket 19)

Standard
Stue:
Stuen fremstår lys og luftig med en smart planløsning som gir god plass til både en romslig sofaseksjon og et spisebord hvor familie og venner kan samles. De lysmalte veggene og den elegante 1-stavsparketten fra 2019 skaper et moderne og tidløst uttrykk. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Fra stuen har du også direkte adkomst til balkongen, som forlenger oppholdsrommet og gir perfekte rammer for både avslapping og sosiale sammenkomster utendørs.

Vestvendt balkong:
Fra stuen har man utgang til en hyggelig balkong på ca. 6,6 kvm med god plass til utemøblement i form av

sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen har gulv i betong, lys og stikkontakt og videre adkomst til en utebod på ca. 0,8 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger praktisk adskilt fra stuen og ble oppgradert med pen Sigdal-innredning i 2019. Her finner du rikelig med skap- og benkeplass, laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Løsningen er godt tilpasset hverdagen med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, vinskap og mikroovn. Ventilator er tilkoblet kanal, og kjøkkenet har i tillegg avtrekksventil koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Et stort vindu vendt mot indre gårdsrom gir godt med dagslys og en hyggelig utsikt, rommet har også plass til spisebord for sosiale måltider.

Bad:
Badet fremstår pent og tidsriktig, opprinnelig fra byggeår men med oppgraderinger i 2019 i form av flis på flis. Her finner du en praktisk, nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Rommet er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin, og varme i gulvet.

To soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt kommode og garderobeløsning etter ønske. Soverom 2 egner seg like godt som gjesterom, barnerom eller kontor, og har plass til både seng, nattbord og kontorpult eller garderobeskap.

Entré:
Entréen er lys og innbydende og gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, mulighet for skoskap og en praktisk plassbygd skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaring. Dørtelefon er hensiktsmessig plassert ved inngangsdøren.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport, og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 235 cm bred og er merket 19. Felleskostnadene for plassen er inkludert i fellesutgiftene til borettslaget, og det er montert el-billader på plassen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Totalentreprenør AS Etter en vannlekkasje i en annen etasje som påvirket denne
leiligheten, ble skaden rettet opp i og badet samtidig oppgradert. Informasjon fra byggfirmaet: lokal reparasjon på vegg og deretter lagt flis på flis.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei. Svar fra firmaet som gjorde jobben: Det ble lagt flis på flis, så membranen og sluket er det originale fra bygget ble bygget.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.
Fasaden har teglforblending og felter med malt panel.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).
2- og 3- lags isolerglass i trerammer.
Kombinasjon av sidehengsledevinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.
Produksjonsår er 2008 og 2009.
Lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.
Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulv i betong.
Balkongen er på ca. 6,6 m². Utebod på balkongen på ca. 0,8 m². Det er lys og
stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Innvendig:
1- stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling med synlige elementskjøter. Nedsenket himling med downlights i gangen.
Parketten er lagt i 2019 av tidligere eier. Alle flater er malt i 2019 av nåværende eier.
Malte glatte dører med terskler. Skyvedør til kjøkkenet. Glassdør inn til stuen.

Annet:
- Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen i benkeskapet. Samlestokker til den vannbårne varmen i hjørneskap.
- Bad: Det er hovedstoppekraner inne i servantskapet. Forøvrig skjult anlegg.
- Synlige avløpsrør er av plast.
- Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
- Klistremerke fra Gravco fra 2020 dokumenterer at vannlås er kontrollert
- Balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i boden.
- Avtrekksventiler på bad og kjøkken. Ventilator på kjøkken.
- Tilluftsventiler i soverom og stue.
- Overstrømmingsspalter under innerdører for sirkulering av luft. Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 32 A.
- Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig

brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Tilstandsgrader:
TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig:
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Kjøkken / Overflater og innredning:
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Misfarging i oppvaskkum. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen i 2019 og den elektriske kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke bekreftet om dette er tilfelle.
Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Alle lamper fra tak
- Garderoben på hoved soverommet
- Garderobeskapet til barn på barnerommet

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Dette inngår i felleskostnadene.
Men totalt for 2024:
Fjernvarme 931,35 NOK
Varmtvann 1.876,05 NOK
Strøm 5.767,09 NOK
Service 775,53 NOK
Andel av total kostnad 9.350,02 NOK

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 630,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Grunnpakke kabel-tv og fibernett, serviceavgift, á konto varmtvann, fjernvarme og strøm, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
A konto strøm, varme og varmtvann: 819,-
Techem energimåling: 49,-

Garasje: 250,-
Selvaag Pluss: 1 460,-
Driftskostnader sameie: 1 208,33
Telefoni, bredbånd, tv: 440,-
Driftskostnader borettslag: 2 404,21

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i henhold til borettslagets faktiske utgifter.
Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Løren Torg Eierseksjonssameie. Andelseiere betaler derfor to poster med felleskostnader (både til borettslaget og til eierseksjonssameiet).

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

Andre utgifter
Utover det som fremkommer under punktet felleskostnader må det påregnes kostnader for innboforsikring, generelt vedlikehold mm.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 498 762,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 995 048,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Via Altibox.
Standard er 250/250 linje med tv pakke.
Denne kan eventuelt endres med at du tar bort tv og får en 1000/1000 linje istedet

Borettslaget

Om borettslaget
Løren Torg borettslag ligger på Løren i bydel Grünerløkka, og stod ferdig i 2008. Borettslaget har 108 andelsleiligheter, fordelt på 4 blokker med gårds- og bruksnummer: 124 og 215, Oslo. Borettslaget har organisasjonsnummer 992627867. Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Borettslaget er medlem av Løren Velforening.
Løren Torg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS og Securitas om vakthold.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Utvendig oppussing og låneopptak:
Det ble på årsmøte 2024 vedtatt å øke beløp på vedlikeholdsfond pr. andel til kr. 400 fordelt etter fordelingsnøkkel. Det ble etter årsmøte 2025 besluttet å avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter.

Til finansiering av oppussingen har vi fått aksept på et lån på inntil 5.000.000,- i Obos banken. Lånet vil få en løpetid på 15 år, som tilsvarer den tiden som vil gå før det er forventet at en ny oppussing vil være nødvendig.
Styret foreslår at vedlikeholdsfondet finansierer deler av oppussingen, og at innbetaling til dette fondet erstattes med betjening av lånet til oppussing. Lånet vil være en del av IN-ordningen, så den enkeltes del av lånes kan innfris for de som ønsker dette.
I følge styret: Dette lånet vil bli tillagt fellesgjeld etter eierbrøk, i snitt 5000000/108 = 46 296,-. Lånet blir del av IN-ordning, for de som ikke velger å innfri sin del blir fellesutgifter for betjening av lånet (med renteforhold i vår) litt lavere enn de 400 vi i snitt tidligere krevde inn for avsetning til vedlikeholdsfond. Denne avsetningen opphørte i august i år og ble erstattet av dette lånet. Vi håper å ha ferdig sluttoppgjøret for oppussingen i løpet av oktober, så lånet kan bli tillagt fellesgjelden innen neste frist for å innfri IN-ordning som er en gang i november.

- Energikartlegging:
Borettslaget fikk tilskudd til energikartlegging fra Enova og Oslo Kommune. Oppdraget ble gitt til Selvaag Prosjekt, som leverte sin rapport i januar. Rapporten viser at det tiltaket som vil være lønnsomt og praktisk gjennomførbart for borettslaget er å installere solpaneler på taket. Da taket antagelig må få nytt belegg i løpet av de nærmeste årene må eventuelle solpaneler vente til dette er gjort.

- Sameier
Styreleder er også styremedlem i Eierseksjonssameiet Lørenvangen 44, hvor borettslaget er en av to seksjoner, samt i Sameiet Løren 424-3, som består av garasjer og boder i underetasjen i bygget.
Et taktekker-firma hadde i høst ettersyn på takene i bygget, og utførte da rundt 40 lappinger av småskader. Tilbakemeldingen er at taket på bygg E (servicebygget) bør få nytt dekke i år, mens de andre holder i noen år til.

Det har blitt jobbet med å formalisere avtalen med nabobygget i Lørenvangen, da de har innkjøring til sin garasje fra fellesgarasjen og har felles levering av vann og fjernvarme med oss. To seksjoner i garasjesameiet ble oppdaget å være feilaktig registrert på borettslaget og ikke Løren Torg Parkering i grunnboka. Dette har blitt rettet opp, og eiendomsskatt borettslaget hadde betalt for disse er refundert fra Løren Torg Parkering.

SELVAAG PLUS:
Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Serviceområdet betjenes av en heltidsansatt vert som hjelper med store og små tjenester, fra skjorterens til hundepass.

Leiligheten er tilknyttet det unike Selvaag pluss konseptet som gir tilleggstjenester til boligene i dette borettslaget. Her har du tilgang til romslige og flotte fellesområder som er betjent med hyggelig vertskap som forenkler beboernes hverdag. I de flotte fellesområdene er det hyggelige sittegrupper med utsikt over Løren Torg hvor beboere møtes til en kopp kaffe eller for å lese dagens aviser. Her kan du bestille ulike tjenester for å forenkle hverdagen.

I fellesområdene arrangeres det felles middager, som fårikålaften og julemiddager - et veldig hyggelig tilbud til beboerne. På torsdager arrangeres det vaffeltorsdag som har blitt et verdsatt og fast innslag i uken. Videre arrangeres det Damenes og Herrenes aften, vinsmakinger og andre ulike aktiviteter. Det er også godt utstyrt treningsrom for deg som liker å være aktiv.

Det er tilgang til et gjesterom (innredet som et hotellrom) som kan leies av beboerne til gjester for kr 700 ,- per natt inkl. sengetøy og håndklær. Les mer på: https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/#r5oRilfXpOx6QCIz.97

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Iht. burettslagslova kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 469,-pr. 15.08.2025

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207365319
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 26 627 648,45
Innfrielsesdato: 30.11.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for andelsnr. 9: 0,00
Kapitalkostnader for andelsnr. 9: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208453017
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 482 422,00
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 21 469,33
Kapitalkostnader: 176,46

Til finansiering av oppussingen har laget fått aksept på et lån på inntil 5.000.000,- i Obos banken. Lånet vil få en løpetid på 15 år, som tilsvarer den tiden som vil gå før det er forventet at en ny oppussing vil være nødvendig. Styret foreslår at vedlikeholdsfondet finansierer deler av oppussingen, og at innbetaling til dette fondet erstattes med betjening av lånet til oppussing. Lånet vil være en del av IN-ordningen, så den enkeltes del av lånes kan innfris for de som ønsker dette.
I følge styret: Dette lånet vil bli tillagt fellesgjeld etter eierbrøk, i snitt 5000000/108 = 46 296,-. Lånet blir del av IN-ordning, for de som ikke velger å innfri sin del blir fellesutgifter for betjening av lånet (med renteforhold i vår) litt lavere enn de 400 vi i snitt tidligere krevde inn for avsetning til vedlikeholdsfond. Denne avsetningen opphørte i august i år og ble erstattet av dette lånet. Vi håper å ha ferdig sluttoppgjøret for oppussingen i løpet av oktober, så lånet kan bli tillagt fellesgjelden innen neste frist for å innfri IN-ordning som er en gang i november

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 755,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2023: 1 126 068,-

Vedtekter og husordensregler
- Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslag.
- Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonsept og være medlem i Pluss Club.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Følgende retningslinjer gjelder ved dyrehold:
- Dyr kan ikke luftes eller oppholde seg på våre fellesområder som gårdshage, serviceområdet, takterrasse.
- Dyr skal til enhver tid holdes i bånd.
- Det er ikke tillatt å kaste hundeposer alene i søppelnedkast.

For utfyllende info se vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89184021

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 939 kvm (Eiertomt)
Meget pent og parkmessig opparbeidet gårdsrom med store plen arealer, flott beplanting og flere separate sittegrupper til glede for beboerne. Her finner du sten satte gangarealer og hyggelige gangveier. Tomten er svært skjermet og rolig og er en grønn oase på Løren.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Økern Portal er et av prosjektene som har gitt Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/

Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linje gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, klesbutikk, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker med gangavstand på Løren:
- Meny (på Løren Torg)
- Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Rema 1000 (Lørenveien)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer med gangavstand på Løren:
- W. B. Samson
- Kaffebrenneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du STERK treningssenter, EVO og Studio Jobbsprek som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle. FrontlineAcademy åpner snart en avdeling på Hasle. Her kan man trene kampsport på høyt nivå.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er gangavstand til Økern og Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til

Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon:
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

Løren i korte trekk:
- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
-Her får du i «pose og sekk» med både hyggelig og tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.10.2008.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegning følger vedlagt.

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

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

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/124/215/1:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3
ADKOMST TIL UNDERJORDISK PARKERINGSAREAL
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
RETT TIL INSTALLASJONER I ETASJE SKILLET.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
FJERNVARME.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
VARME-, VENTILASJON- OG SANITÆRANLEGG (VVS)
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
OVERFLATEVANN.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Betonmast Boligbygg AS
Org.nr: 935 499 151
PARK OG SKULPTURER.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstvei til avfallsanlegg og teknisk rom.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Bruksrett til tekniske rom.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2008 - Dokumentnr: 926377 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Selvaag Pluss Service AS
Org.nr: 989 518 526
Bruksrett til serviceområdet
Bruksrett til parkeringsplass
Bruksrettene faller bort 01.01.2023.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2008 - Dokumentnr: 826846 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 8621/14566

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186296 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:20
Rett til å ha liggende brannsentral med tilhørende rørføring
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186296 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:20
Adkomstrett til fots

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

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

31.05.2022 - Dokumentnr: 578836 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216
Adkomst til Inngangene i Leyrins gate 2

31.05.2022 - Dokumentnr: 578836 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216
Rett til inngang til opphøyet bakgård
Rett til utplassering av sillaser etc. ved rehabilitering av bygg

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 171,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. finn.no, Hjem+, Nordvikbolig.no og Nordvik Ekstra kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Maks kr. 10 000,-) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 181,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

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

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

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

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

Lørenveien 44C

Nabolaget Løren - vurdert av 390 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	628 elever, 31 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.)	743 elever, 38 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	661 elever, 48 klasser	14 min 🚶 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	506 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kuben videregående skole		23 min 🚶
Valle Hovin videregående skole		5 min 🚗

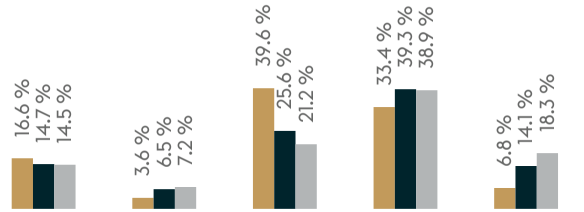
Offentlig transport

Løren T	Linje 4B	3 min 🚶 0.2 km
Løren T	Linje 4	4 min 🚶 0.3 km
Sinsenterrassen	Linje 17	15 min 🚶 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	91 barn	3 min 🚶 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0...	80 barn	4 min 🚶 0.3 km
Gregers barnehage		4 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Frydenberg skole	8 min
STERK treningssenter	1 min
EVO Løren	3 min

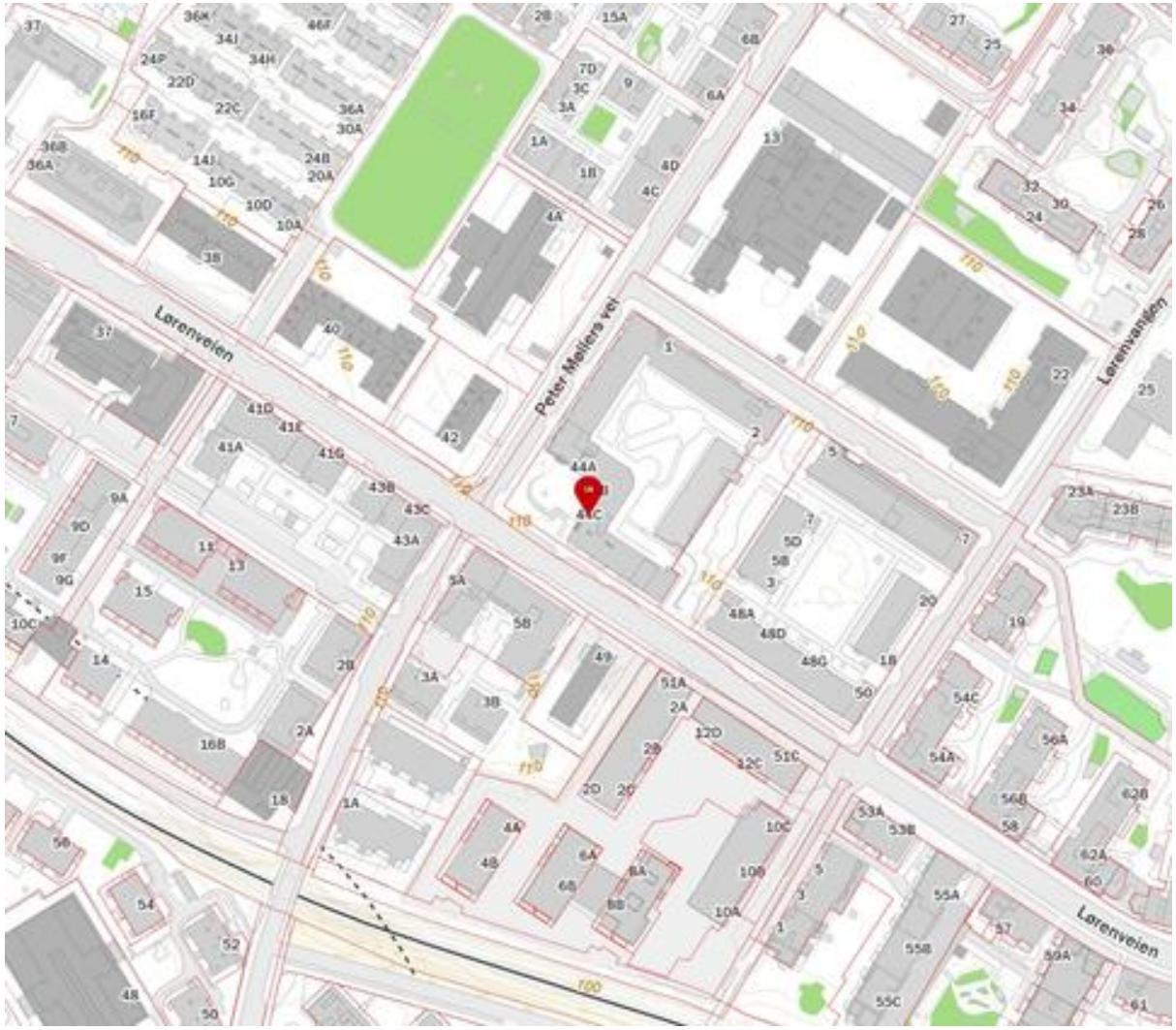
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lørenveien 44 C, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 215
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3154 **Referansenummer:** EF7797

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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, branncelle 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending og felter med malt panel.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 2008 og 2009.

Lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulv i betong. Balkongen er på ca. 6,6 m². Utebod på balkongen på ca. 0,8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

1- stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling med synlige elementskjøter. Nedsenket himling med downlights i gangen. Parketten er lagt i 2019 av tidligere eier. Alle flater er malt i 2019 av nåværende eier.

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

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Malte glatte dører med terskler. Skyvedør til kjøkkenet. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Con Form AB med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Underliggende konstruksjoner (membran, sluk etc.) er fra byggeår. Det er lagt flis på flis og tettet en døråpning i 2019 av tidligere eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet vifte. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er baderomskabin. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er vinskap i benkeskap og mikroovn i veggskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2019.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil koblet til det balanserte anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen i benkeskapet. Samlestokker til den vannbårne varmen i hjørneskap. Bad: Det er hovedstoppekraner inne i servantskapet. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Klistremerke fra Gravco fra 2020 dokumenterer at vannlås er kontrollert.

Balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i boden. Avtrekksventiler på bad og kjøkken. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under innerdører for sirkulering av luft. Eier opplyser at filter byttes regelmessig.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

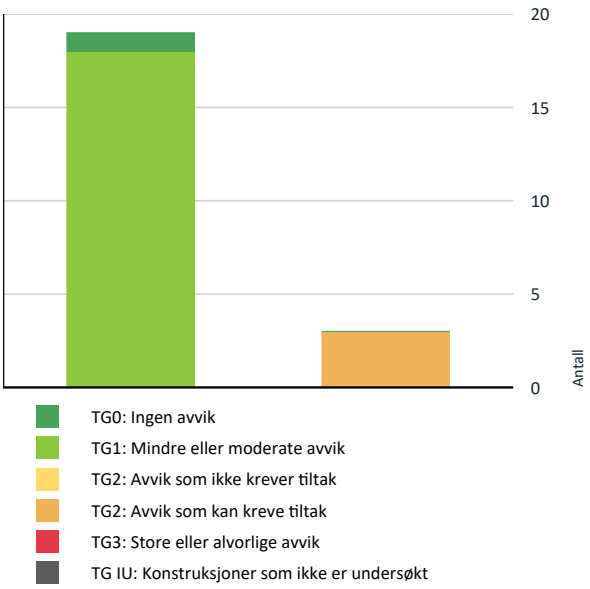
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 2008 og 2009.

TG 1 Dører

Lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 6,6 m². Utebod på balkongen på ca. 0,8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1- stavs parkett. Malte veggflater. Malt himling med synlige elementskjøter. Nedsenket himling med downlights i gangen.

Parketten er lagt i 2019 av tidligere eier. Alle flater er malt i 2019 av nåværende eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Målinger i stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Gang: 4 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med terskler. Skyvedør til kjøkkenet. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderomskabin fra Con Form AB med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Underliggende konstruksjoner (membran, sluk etc.) er fra byggeår. Det er lagt flis på flis og tettet en døråpning i 2019 av tidligere eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 36 mm. Høyde på terskel er ca. 9-10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med underskap og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet vifte. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er baderomskabin. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er vinskap i benkeskap og mikroovn i veggskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Dette anbefales. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2019 og ble byttet av tidligere eier etter en vannlekkasje fra etasjen over.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Misfarging i oppvaskkum. Se bilde.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen i 2019 og den elektriske kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke bekreftet om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Oppvaskkum, misfarging.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil koblet til det balanserte anlegget.



Test av avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen i benkeskapet. Samlestokker til den vannbårne varmen i hjørneskap. Bad: Det er hovedstoppekraner inne i servantskapet. Forøvrig skjult anlegg.



Hovedstoppekraner i servantskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Klistremerke fra Gravco fra 2020 dokumenterer at vannlås er kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i boden. Avtrekksventiler på bad og kjøkken. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under innerdører for sirkulering av luft. Eier opplyser at filter byttes regelmessig. Dette er viktig for å beholde god luftkvalitet og lengst mulig levetid på anlegget.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Årstall: 2008

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 32 A.

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.
   2008 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på bytte installasjon i leilighet i 2008. Arbeidene er utført av Sønnico Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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?

Tilstandsrapport

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

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	76	1		77	7
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**6**			**7**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 244 cm. i stuen. Ca. 219 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m². Utebod på balkongen på ca. 0,8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 57.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 235 cm. bred og er merket 19. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	72	5

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Camilla Borg Borgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	215		0	6938.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lørenveien 44 C

Hjemmelshaver
Løren Torg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Løren Torg Borettslag	992627867		OBOS	Borgen Camilla Borg, Gundersen Espen Mevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	897 000	8 755	*31.12.2024*	21 469	*15.08.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema i Lørenveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til bolig med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4129.

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89184021			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

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/EF7797

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borgen, Camilla Borg	9578-5999-4-1234488	2025-08-13 15:56:46
Gundersen, Espen Mevik	9578-5995-4-2861161	2025-08-15 19:32:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0228/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 44C, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Camilla Borg Borgen, Espen Mevik Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88413417
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Totalentreprenør AS Etter en vannlekkasje i en annen etasje som påvirket denne leiligheten, ble skaden rettet opp i og badet samtidig oppgradert. Informasjon fra byggfirmaet: lokal reparasjon på vegg og deretter lagt flis på flis.

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

Nei

Eventuell kommentar: Svar fra firmaet som gjorde jobben: Det ble lagt flis på flis, så membranen og sluket er det originale fra bygget ble bygget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport i år.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0228/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gundersen, Espen Mevik	**2025-08-15**	**Borgen, Camilla Borg**	**2025-08-13**

Identifikasjon

bankID Gundersen, Espen Mevik

Identifikasjon

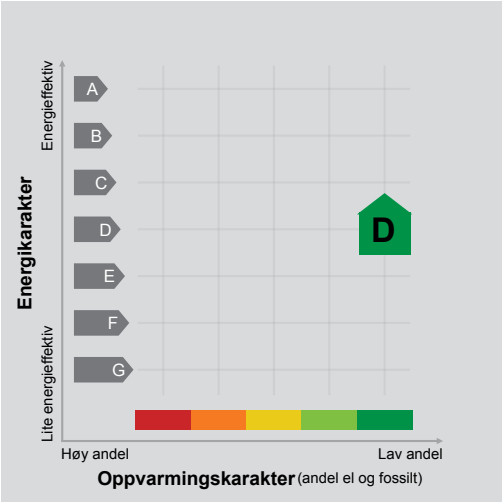
bankID Borgen, Camilla Borg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 44C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81818703
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-164184
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5864
LØREN TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØREN TORG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 17:00, Selvaag +.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Styret inviterer til et beboermøte umiddelbart etter at det formelle årsmøtet er ferdig. Hovedtema her vil bli oppussingen av fasadene, og en representant for Malercompagniet vil være tilstede for å gjennomgå planene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av Revisor
8. Bruk av vedlikeholdsfond
9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØREN TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skaråå fra Obos som møteleder på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skaråå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000

Sak 7

Bytte av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.

Vedlegg

2. Litt om Alpha Revisjon AS.pdf

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400.Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlende til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak

Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak

---

Sak 9

Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak
Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rein Tollevik

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

- Camilla Borg Borgen

  Jeg kommer til å jobbe for at alle skal føle seg inkludert, sett og hørt. Jeg ønsker enda mer aktiviteter i uteområdet og at plassen skal kunne brukes av alle i alle aldere sammen!
- Simon Ruud

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

- Kandidat velges i møtet

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

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Rein Tollevik
Styremedlem Selma Mesan
Styremedlem Ingebjørg Mjåland
Styremedlem Per Ivar Nilsen
Styremedlem Benjamin Ludvig Storvollen
Varamedlem Ole Ludvig Nymoen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@loren-torg-brl.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løren Torg Brl.
Borettslaget består av 108 andeler .

Løren Torg Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 627 867, og ligger i bydel Grunerløkka Oslo kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØREN TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØREN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YF2IM-CELH1-CE61I-J2Y4Q-B0LOA-B7T5U

Styrets årsberetning 2025

I 2024 ble Rein Tollevik valgt til ny styreleder. Som forholdsvis nyinnflyttet i borettslaget og dermed uten tidligere erfaring i dette styret har det vært mye å sette seg inn i. Det største problemet har vært mangel på informasjon om borettslagets historie, og da spesielt dokumentasjon fra byggetiden og de tidligste årene. Heldigvis har tidligere styreleder fortsatt i styret, sammen med andre styremedlemmer med lengre fartstid i styret, så helt historieløse har vi ikke vært.

Sommeren 2024 gikk Yvonne av med pensjon og Camilla Thydén Wikstrøm tok over som vertinne i Selvaag Pluss konseptet. Også for Camilla har det vært mye å sette inn i, men vi er veldig fornøyd med jobben hun gjør. Styret har fått et godt samarbeid med henne, der hun administrerer låssystemet i bygget og holder kontakten med håndverkere på vegne av styret.

Det er avholdt 10 styremøter siden forrige årsmøte. De sakene styret har jobbet med det siste året er beskrevet under.

Utvendig oppussing

Den viktigste saken styret har jobbet med er utvendig oppussing. Tilbudsbrev ble sendt til 3 velkjente malerfirmaer i området, og to av disse leverte tilbud. Malercompagniet ble valgt i februar, da de var både best på pris og beskrivelsen av hvordan de ville gjennomføre oppdraget.

Det ble opprinnelig vurdert at det var best å ta oppussingen over to år, først mot hagen og så mot gateplan året etter. Men vi har, i samråd med firma som skal gjøre jobben, bestemt at alt vil bli gjort i år.

Til finansiering av oppussingen har vi fått aksept på et lån på inntil 5.000.000,- i Obos banken. Lånet vil få en løpetid på 15 år, som tilsvarer den tiden som vil gå før det er forventet at en ny oppussing vil være nødvendig. Styret foreslår at vedlikeholdsfondet finansierer deler av oppussingen, og at innbetaling til dette fondet erstattes med betjening av lånet til oppussing. Lånet vil være en del av IN-ordningen, så den enkeltes del av lånes kan innfris for de som ønsker dette.

Energikartlegging

Borettslaget fikk tilskudd til energikartlegging fra Enova og Oslo Kommune. Oppdraget ble gitt til Selvaag Prosjekt, som leverte sin rapport i januar. Rapporten viser at det tiltaket som vil være lønnsomt og praktisk gjennomførbart for borettslaget er å installere solpaneler på taket. Da taket antagelig må få nytt belegg i løpet av de nærmeste årene må eventuelle solpaneler vente til dette er gjort.

Låser i garasjen

Alle dører i garasjen har fått veggmonterte Salto brikke-lesere, tilkoblet automatiske døråpnere for de dørene som har dette. Nødåpnere av dørene fra den åpne garasjedelen ble fjernet av borettslaget for noen år siden, og vi har derfor måttet bekoste reinstallering av disse. Etter disse tiltakene skal brannsikring av dørene i garasjen nå være i henhold til kravene.

Det jobbes med å finne en bedre løsning på fjernåpning av garasjeportene.

Automatiske døråpnere

Det er installert automatiske døråpnere på de fleste dørene i fellesarealet i borettslaget. Det har vært antatt av disse vært finansiert av hjelpemiddelsentralen for beboere som har spesielt behov for disse, men det viser seg at borettslaget også har bekostet mange av disse. Styret har derfor vedtatt at borettslaget tar over ansvaret for alle døråpnere i borettslaget.

Inngangs- og balkong-dører

Høsten 2024 ble beboere som har problemer med inngangs- eller balkong-dører bedt om å melde dette til styret. Det ble meldt inn store og små feil fra omtrent halvparten av andelseierne. Utbedring av låser har nå kommet i gang, mens feil på tetningslister fortsatt gjenstår.

Låssystem

Styret har gjennom året undersøkt mulighetene for et låssystem som kan styres med app på telefoner. Borettslaget har hatt Unloc som en test, men kun på hoved-inngangsdørene. Testen skulle vært avsluttet for flere år siden, men vi har fått utsatt stenging av dette til vi får bestemt hva vi ønsker fremover. Arbeidet med å vurdere låssystem og innhente tilbud på dette pågår fortsatt.

Vannlekkasjer

Det har det siste året vært tre vannlekkasjer i bygget, to av disse har vært fra automatiske radiator-luftere som er montert inne i veggen i leiligheter i øverste etasje, samt en lekkasje fra et kjøleskap hos en beboer.

Avtaler

- Avtalen med Avarn om vakthold er utvidet til å inkludere alle ytterdører i borettslaget
- Avtalen med Toma om stell i hagen er utvidet til også å inkludere bed rundt pergolaen
- Avtale med Rentokil om bekjempelse av skadedyr er under revisjon
- Vi ser etter mulige andre leverandører av brannkontroll i bygget
- Borettslaget har to strømavtaler med Entelios, og disse er nå samlet under ett kundeforhold og med en gunstig avtale forhandlet av Obos

Sameier

Styreleder er også styremedlem i Eierseksjonssameiet Lørenvangen 44, hvor borettslaget er en av to seksjoner, samt i Sameiet Løren 424-3, som består av garasjer og boder i underetasjen i bygget.

Et taktekker-firma hadde i høst ettersyn på takene i bygget, og utførte da rundt 40 lappinger av småskader. Tilbakemeldingen er at taket på bygg E (servicebygget) bør få nytt dekke i år, mens de andre holder i noen år til.

Det har blitt jobbet med å formalisere avtalen med nabobygget i Lørenvangen, da de har innkjøring til sin garasje fra fellesgarasjen og har felles levering av vann og fjernvarme med oss.

To seksjoner i garasjesameiet ble oppdaget å være feilaktig registrert på borettslaget og ikke Løren Torg Parkering i grunnboka. Dette har blitt rettet opp, og eiendomsskatt borettslaget hadde betalt for disse er refundert fra Løren Torg Parkering.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det kjøpt konsulenttjenester fra Selvaag prosjekt. Dette er utlegg som styret får tilbakebetalt av Enova og Oslo kommune i 2025. I tillegg har posten Energi/fyring ikke blitt hensyntatt i budsjett.

Kommentarer til årsregnskap 2024

.

Energi/fyring note 11
Dette er borettslagets andel av Techem avregning 01.01.23-31.12.23.

Kostnad til strøm og fjernvarme var i perioden kr. 472.166.

Det er to målere:

	Varme	Strøm
Løren Torg Brl Servicesenter	50.776	
Løren Torg Fellesareal	175.533	241.126
	226.329	241.126

Andre driftskostnader
Andre fremmede kostnader på kr. 1.814.878.

Selvaag +	1.811.691
Obos	3.186

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak til nødvendig vedlikehold.

Styret vil minne andelseiere om at vedlikeholdsfond ikke inngår i disponible midler.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 6.920.000 til større vedlikehold som omfatter Fasade rehabilitering.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,70 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**508 306**	**1 409 717**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 582 252	1 126 068
Tilbakeføring av avskrivning	17	17 106	21 789
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-266 383	-346 123
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-2 659 058	-1 365 859
Innsk. øremerk. bankkto		-434 404	-265 296
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		410 445	-71 990
Økning egenkapital i fellesanlegg		-454 838	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-804 880**	**-901 411**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-296 574**	**508 306**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		726 407	1 104 695
Kortsiktig gjeld		-1 022 981	-596 389
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-296 574**	**508 306**

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	279 937 000	279 937 000
Tomt		38 640 000	38 640 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	454 838	410 446
Andre varige driftsmidler	17	13 841	30 947
Øremerkede bankinnskudd		742 876	308 472
SUM ANLEGGSMIDLER		**319 788 555**	**319 326 864**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 179	2 423
Andre kortsiktige fordringer		0	7 816
Energiavregning	18	104 640	367 227
Driftskonto OBOS-banken		567 002	697 412
Driftskonto OBOS-banken II		10 109	10 054
Sparekonto OBOS-banken		20 477	19 763
SUM OMLØPSMIDLER		**726 407**	**1 104 695**
SUM EIENDELER		**320 514 962**	**320 431 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 5 000		540 000	540 000
Annen egenkapital	19	196 515 161	193 932 909
SUM EGENKAPITAL		**197 055 161**	**194 472 909**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 802 820	29 728 261
Borettsinnskudd	21	95 634 000	95 634 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**122 436 820**	**125 362 261**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 258	118 545
Leverandørgjeld		791 774	308 462
Påløpte renter		8 421	146 061
Påløpte avdrag		0	23 321
Annen kortsiktig gjeld	22	30 528	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 022 981**	**596 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 514 962**	**320 431 559**

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 940 218	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 870 234	9 232 650	11 357 000	11 939 000
Ladeinntekter EL-bil		58 347	85 105	90 000	50 000
Andre inntekter	3	157 214	11 134	234 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 026 013**	**9 328 890**	**11 681 000**	**11 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-250 000
Avskrivninger	17	-17 106	-21 789	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 092	-14 871	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 595	-162 235	-162 500	-171 000
Konsulenthonorar	7	-469 005	-24 728	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 449 557	-1 661 549	-1 564 000	-6 920 000
Forsikringer		-43 992	-68 796	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-128 605	-260 424	-260 000	-260 000
Andre anlegg	10	-101 088	0	0	0
Kostnader sameie	16	-2 227 985	-1 882 841	-1 730 000	-2 040 000
Energi/fyring	11	-472 166	-635 569	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-516 284	-521 889	-522 000	-550 000
Andre driftskostnader	12	-2 634 316	-2 618 887	-2 595 000	-2 646 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 500 516**	**-8 130 302**	**-7 185 225**	**-12 979 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN-LÅN:		**1 525 497**	**1 198 588**	**4 495 775**	**-990 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 659 058	1 365 859	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 184 555**	**2 564 447**	**4 495 775**	**-990 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	71 740	58 013	0	0
Finanskostnader	14	-1 674 042	-1 496 392	-1 735 000	-1 945 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 602 302**	**-1 438 379**	**-1 735 000**	**-1 945 000**
ÅRSRESULTAT		**2 582 252**	**1 126 068**	**2 760 775**	**-2 935 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 582 252	1 126 068		

Pantstillelse	23	318 577 000	908 577 000
Garantiansvar	16	1 124 685	1 931 535

Oslo, 19.03.2025
Styret i Løren Torg Borettslag

Rein Tollevik /s/	Selma Mesan /s/	Ingebjørg Mjåland /s/
Per Ivar Nilsen/s/	Benjamind Ludvig Storvollen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 237 766
Kapitalkostnader lån 1	1 944 370
Selvaag Pluss	1 666 441
F.kost Lørenveien	1 616 002
Kabel-tv	520 992
Vedlikeholdsfond	410 191
Garasje	234 000
Eiendomsskatt	121 338
Målerbytte	63 504

Regulering lån 1	-4 152
Overført til kapitalkostnader	-1 940 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 870 234**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	17 412
Forsikringerstatning	107 567
Opprydding kundereskontro	35
Leie	32 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**157 214**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 092.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 505
Andre konsulenthonorarer, Selvvag Prosjekt AS	-437 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-469 005**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-660 876
Drift/vedlikehold VVS	-106 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-282 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 462
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 366
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 873
Egenandel forsikring	-15 095
Kostnader dugnader	-2 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 449 557**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-128 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-128 605**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader, Løren Velforening	-101 088
SUM ANDRE ANLEGG	**-101 088**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-467 436
Andre fyringskostnader	-4 730
SUM ENERGI / FYRING	**-472 166**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 348
Annen leiekostnad	-58 319
Annet driftsmateriale	-9 824
Vaktmestertjenester	-185 736
Vakthold	-74 599
Renhold ved firmaer	-357 387
Andre fremmede tjenester	-1 814 878
Andre kontorkostnader	-12 172
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-4 202
Bank- og kortgebyr	-4 497
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-80 535
Tap på fordringer,	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 634 316**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	28 671
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	968
Andre renteinntekter, avregning fellesanlegg 2023	42 101
SUM FINANSINNTEKTER	**71 740**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS	-1 673 835
Renter på leverandørgjeld	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 674 042**

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris 2008	279 937 000
SUM BYGNINGER	**279 937 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.124/bnr.215
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 124 685.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2022	16 114	
Avskrevet tidligere	-4 834	
Avskrevet i år	-3 223	
		8 057
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	69 413	
Avskrevet tidligere	-49 747	
Avskrevet i år	-13 883	
		5 783
Telt		
Tilgang 2020	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 841**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 106**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 916 260
SUM INNTEKTER	**-1 916 260**

KOSTNADER

Administrasjon	171 905
Fjernvarme	1 108 938
Strøm	740 057
SUM KOSTNADER	**2 020 900**

SUM ENERGIAVREGNING	**104 640**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	43 478 667
Egenkapital fra IN tidligere år	187 057 051
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 659 058
Reduksjon EK fra IN	-36 679 616
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**196 515 160**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-222 943 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 157 688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	266 383	
Nedbetalt tidligere, IN	187 057 051	
Nedbetalt i år, IN	2 659 058	
		-26 802 820
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 802 820**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-95 634 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-95 634 000**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-7 630
Annen påløpt kostnad, Sikker Bemanning, faktura gjelder 2025	-22 898
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 528**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	122 436 820
Beregnede IN-forpliktelser	153 036 494
TOTALT	**371 107 314**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	279 937 000
Tomt	38 640 000
TOTALT	**318 577 000**

NOTE: 24

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible disponible midler neste år. Tiltaket vil bli beskrevet av styret.

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår.

Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Anslått honorar Løren Torg Borettslag vil være kr. 10.000 eks mva.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5864 **Selskapsnavn:** LØREN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØREN TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992627867
Møtet ble avholdt 9. april kl. 17:00, Selvaag +.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos som møteleder på generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Ole Ludvig Moen ble valgt som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Bytte av Revisor

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bruk av vedlikeholdsfond

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400.Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlende til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak:
Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak

✓ **Vedtatt.**

9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak:
Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

✓ **Vedtatt. Vedlikeholdsfondet løper frem til borettslaget begynner betale på nytt lån**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Rein Tollevik

Følgende stilte til valg:
Rein Tollevik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Følgende stilte til valg:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Granheim

Følgende stilte til valg:

Håkon Granheim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Georg Bjørndahl
Knut Undli

Følgende stilte til valg:
Hans Georg Bjørndahl
Kandidat velges i møtet
Knut Undli
Kandidat velges i møtet

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skaråå /s/
Protokollfører: Eirik Skaråå /s/
Protokollvitne: Ole L. Moen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5864
Løren Torg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Løren Torg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2024 kl. 19:00, Løren Torg, Selvaag +.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre beløp på vedlikeholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Løren Torg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos er møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 225.000

Sak 7

Endre beløp på vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på generalforsamling 2022 vedtatt etablering av vedlikeholdsfond. Det ble vedtatt innkreving i snitt 200 kr per måned per andel(etter fordelingsnøkkel). Styret vurderer at vedlikeholdsbehovet i fremtiden vil være såpass at den bør økes til kr. 400 per andel.

Forslag til vedtak

Øke avsetning per andel til kr. 400 fordelt etter fordelingsnøkkel.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rein Tollevik

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

- Benjamin Storvollen
- Ingebjørg Mjåland

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

- Ola Nymoen

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

- Hans Georg Bjørndahl
- Sophie Amalie Nitteberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingebjørg Mjåland	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Hans Folke Becker	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Aleksejs Grigorjevs	Vekslerveien 1
Styremedlem	Selma Mesan	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Per Ivar Nilsen	Lørenveien 44 A
Varamedlem	Sophie Amalie Nitteberg	Vekslerveien 1

Valgkomiteen

Hans Georg Bjørndahl	Vekslerveien 1
Stine Haakenstad	Lørenveien 44 A

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, og på e-post.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løren Torg Borettslag
Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.
Løren Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992627867, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 215

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Løren Torg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært god aktivitet i borettslaget i året som er gått, styret har hatt et godt samarbeid internt og med beboerne. Borettslaget er medlem i Løren velforening og styreleder sitter i velforeningens styre.

Styret bruker i hovedsak Vibbo for å formidle informasjon til beboerne.

Etter avtale med Selvaag pluss service har vår vertinne Yvonne diverse oppgaver i samarbeid med styret, blant annet å informere nyinnflyttede om regler og bestemmelser i borettslaget, samt ordne med nøkler og postkasseskilt, samt ha kontakt med heisreparatør.

Borettslaget er forsikret sammen med eierseksjonssameiet som er næringsdelen, og det arbeides med tiltak for å forebygge blant annet vannlekkasjer.

Arbeid i perioden som har vært:

- Styret har hatt i alt 12 styremøter i perioden, og 2 regnskapsmøter med OBOS
- Det er utført noe vedlikeholdsarbeid i perioden, på svalgangene, der dører og noe treverk er byttet ut. Flere små og store bygningsmessige utfordringer rettes opp og repareres fortløpende
-
- Vi har endret følgende avtaler:
    - Vakthold fra Securitas er byttet til Awarn security, etter at Løren velforening forhandlet frem en god avtale. Dette har medført mer en halvering av våre utgifter til vakthold.
    - Rørleggerfirma er byttet til Sanitær- og varmevakta.
    - Borettslaget har forsikring sammen med Sameiet Lørenveien 44 og dette er i perioden byttet til IF.
- Det samarbeides med øvrige borettslag og sameier gjennom Løren velforening. Grains bakeri ønsket en utvidelse av sitt serveringsareal med uteservering i Leyrins gate. Dette arealet eies av Løren velforening og etter at berørte sameier og borettslag fikk uttale seg, fikk bakeriet nei til dette. De har senere nedlagt sin virksomhet på Løren.
- Borettslagets styre har arbeidet med flere vannlekkasjer gjennom året.
- Det ble avholdt dugnad våren 2023 og det har vært utført et stort arbeid med hagen, slik at den nå fremstår hyggelig og til glede for alle.
- I regi av Selvaag pluss sevice avholdes det jevnlig sosiale sammenkomster for alle beboere.

Fremtidige planer:

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for de nærmeste ett til to år. Dette går ut på å gjennomføre rehabilitering av alle fasader på våre bygg, i alt 4 blokker. Det arbeids med innhenting av anbud for å gjennomføre dette arbeidet.

Vi har videre hatt en befaring på takene (gjennomført av OBOS prosjekt) med tanke på installering av solceller. Dette er foreløpig ikke aktuelt, da taket sannsynligvis trenger rehabilitering innen 15 -20 år etter bygging, noe som vil si innen få år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at i budsjett er innkrevd a-konto beløp med under inntekter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har steget mer enn våre prognoser. Det er ikke tatt opp ny finansiering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Fordeling av totale driftskostnader i 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1564000 til normalt vedlikehold (fasadene).

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Borettslaget vurderer om a-konto til fjernvarme ikke skal inkluderes i budsjett for 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løren Torg Borettslag.

Lån
Løren Torg Borettslag har lån i Obos Banken .

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024. Tilsvarende en KPI-justering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØREN TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØREN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: YE1UJ-8K1S2-SYSMS-QCJOO-QE8ZA-DDFIQ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 10 av 25 Årsrapport 2023.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YE1UJ-8K1S2-SYSMS-QCJOO-QE8ZA-DDFIQ

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 409 717**	**-411 557**	**1 409 717**	**508 306**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 126 068	2 654 228	2 754 161	2 760 775
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 789	26 736	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-16 114	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-346 123	-534 213	0	-296 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 365 859	-100 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-265 296	-43 176	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-71 990	-166 187	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-901 412**	**1 821 275**	**2 754 161**	**2 464 775**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**508 306**	**1 409 717**	**4 163 878**	**2 973 081**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 104 695	1 987 472
Kortsiktig gjeld	-596 389	-577 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**508 306**	**1 409 717**

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 842 514	1 413 347	1 272 000	1 950 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 390 136	6 983 994	9 280 000	9 407 000
Innbetalinger		0	563 250	0	0
Ladeinntekter EL-bil		85 105	96 707	90 000	90 000
Andre inntekter	3	11 134	1 324 537	366 500	234 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 328 890**	**10 381 835**	**11 008 500**	**11 681 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-24 675	-28 200	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-175 000	-200 000	-225 000
Avskrivninger	15	-21 789	-26 736	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 871	-14 164	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-162 235	-155 975	-162 500	-162 500
Konsulenthonorar	7	-24 728	-60 485	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 661 549	-1 287 279	-1 535 000	-1 564 000
Forsikringer		-68 796	-54 030	-54 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-260 424	-127 639	-127 639	-260 000
Kostnader sameie	22	-1 882 841	-1 446 620	-1 730 000	-1 730 000
Energi/fyring	10	-635 569	-588 304	-6 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-521 889	-521 892	-522 000	-522 000
Andre driftskostnader	11	-2 618 887	-2 504 478	-2 494 500	-2 595 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 130 302**	**-6 987 278**	**-6 917 339**	**-7 185 225**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 198 588**	**3 394 557**	**4 091 161**	**4 495 775**
Innbetalt andel fellesgjeld	18	1 365 859	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 564 447**	**3 494 557**	**4 091 161**	**4 495 775**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 013	44 050	0	0
Finanskostnader	13	-1 496 392	-884 379	-1 337 000	-1 735 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 438 379**	**-840 329**	**-1 337 000**	**-1 735 000**
ÅRSRESULTAT		**1 126 068**	**2 654 228**	**2 754 161**	**2 760 775**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 126 068	2 654 228		

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	279 937 000	279 937 000
Tomt		38 640 000	38 640 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	410 446	338 456
Andre varige driftsmidler	15	30 947	52 735
Øremerkede bankinnskudd	23	308 472	43 176
SUM ANLEGGSMIDLER		**319 326 864**	**319 011 367**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 423	643
Kundefordringer		0	3 749
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 994
Andre kortsiktige fordringer	16	7 816	6 998
Energiavregning	20	367 227	699 759
Driftskonto OBOS-banken		697 412	1 224 988
Driftskonto OBOS-banken II		10 054	0
Sparekonto OBOS-banken		19 763	8 342
SUM OMLØPSMIDLER		**1 104 695**	**1 987 472**
SUM EIENDELER		**320 431 559**	**320 998 839**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 5 000		540 000	540 000
Annen egenkapital	17	193 932 909	192 806 841
SUM EGENKAPITAL		**194 472 909**	**193 346 841**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 728 261	31 440 243
Borettsinnskudd	19	95 634 000	95 634 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**125 362 261**	**127 074 243**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 545	172 419
Leverandørgjeld		308 462	398 451
Påløpte renter		146 061	6 857
Påløpte avdrag		23 321	0
Annen kortsiktig gjeld		0	28

SUM KORTSIKTIG GJELD		**596 389**	**577 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 431 559**	**320 998 839**

Pantstillelse	21	908 577 000	908 577 000
Garantiansvar	22	1 931 535	1 539 801

Oslo, 18.03.2024
Styret i Løren Torg Borettslag

Ingebjørg Mjåland /s/	Hans Folke Becker /s/	Aleksejs Grigorjevs /s/
Selma Mesan /s/	Per Ivar Nilsen /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 099 628
Selvaag Pluss	1 551 312
Driftskostnader sameie	1 485 280
Telefoni, bredbånd, tv	520 992
Vedlikeholdsfond	259 068

Eiendomsskatt	254 352
Garasje	156 000
Målerbytte	63 504
Kapitalkostnader på IN-lån	1 771 671
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	70 843
Overført til kapitalkostnader	-1 842 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 390 136**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	105
Refusjon inkassosak	11 029
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 134**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 225 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 266, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 871.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-731 684
Drift/vedlikehold VVS	-114 701
Drift/vedlikehold elektro	-105 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 044
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 870
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-213 569
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 785
Kostnader dugnader	-4 017
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 661 549**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-260 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-260 424**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-562 137
Fjernvarme	-70 189
Andre fyringskostnader	-3 243
SUM ENERGI / FYRING	**-635 569**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 139
Diverse leiekostnader/leasing	-30 338
Driftsmateriell	-9 634
Lyspærer og sikringer	-2 026
Vaktmestertjenester	-227 764
Vakthold	-183 005
Renhold ved firmaer	-301 864
Andre fremmede tjenester	-1 791 866
Trykksaker	-1 834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 266
Andre kontorkostnader	-470
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-4 024
Velferdskostnader	-34 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 618 887**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 083
Andel renteinntekter fra sameie	42 639
SUM FINANSINNTEKTER	**58 013**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 496 391
Andel rentekostnader fra sameie	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 496 392**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-222 943 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 811 565	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	346 123	
Nedbetalt tidligere, IN	185 691 192	
Nedbetalt i år, IN	1 365 859	
		-29 728 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 728 261**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-95 634 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-95 634 000**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 940 733
SUM INNTEKTER	**-1 940 733**

KOSTNADER

Administrasjon	154 348
Fjernvarme	1 320 996
Strøm	832 616
SUM KOSTNADER	**2 307 960**

SUM ENERGIAVREGNING	**367 227**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	29 728 261
Påløpte avdrag	23 321
Beregnede IN-forpliktelser	154 959 838
TOTALT	**280 345 420**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	279 937 000
Tomt	38 640 000
TOTALT	**318 577 000**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 931 535.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 23
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris 2008	279 937 000
SUM BYGNINGER	**279 937 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.124/bnr.215
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	16 114	
Avskrevet tidligere	-1 611	
Avskrevet i år	-3 223	
		11 280
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	69 413	
Avskrevet tidligere	-35 864	
Avskrevet i år	-13 883	
		19 666
Torgtelt		
Tilgang 2020	33 725	
Avskrevet tidligere	-29 041	
Avskrevet i år	-4 683	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 947**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-21 789**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	7 816
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 816**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	38 973 071
Egenkapital fra IN tidligere år	185 691 192
Egenkapital fra IN 2023	1 365 859
Reduksjon EK fra IN	-32 097 213
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**193 932 909**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 5864 **Selskapsnavn:** Løren Torg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Løren Torg Borettslag

Organisasjonsnummer: 992627867
Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Løren Torg, Selvaag +.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos er møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Inger Skogstad Aamo signerer protokoll.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 225.000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endre beløp på vedlikeholdsfond

Det ble på generalforsamling 2022 vedtatt etablering av vedlikeholdsfond. Det ble vedtatt innkreving i snitt 200 kr per måned per andel(etter fordelingsnøkkel). Styret vurderer at vedlikeholdsbehovet i fremtiden vil være såpass at den bør økes til kr. 400 per andel.

> **Forslag til vedtak:**
> Øke avsetning per andel til kr. 400 fordelt etter fordelingsnøkkel.
> ✓ **Vedtatt. Endring blir effektuert fra 01. juni.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Rein Tollevik

Følgende stilte til valg:
Rein Tollevik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Mjåland
Benjamin Storvollen

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Mjåland
Benjamin Storvollen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Ola Nymoen

Følgende stilte til valg:
Ola Nymoen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Georg Bjørndahl
Sophie Amalie Nitteberg

Følgende stilte til valg:
Hans Georg Bjørndahl
Sophie Amalie Nitteberg

Protokoll signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Inger Skogstad Aamo /s/

Ved valgene på generalforsamling (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Rein Tollevik	Vekslerveien 1	2024-2025
Styremedlem	Selma Mesan	Lørenveien 44 A	2023-2025
Styremedlem	Ingebjørg Mjåland	Lørenveien 44 A	2024-2026
Styremedlem	Per Ivar Nilsen	Lørenveien 44 A	2023-2025
Styremedlem	Benjamind L. Storvollen	Lørenveien 44 C	2024-2026
Varamedlem	Ole Nymoen	Lørenveien 44 A	2024-2025

Transaksjon 09222115557516103964 Signert ES, ISA

Protokoll til årsmøte 2025 for LØREN TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992627867
Møtet ble avholdt 9. april kl. 17:00, Selvaag +.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos som møteleder på generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Ole Ludvig Moen ble valgt som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Bytte av Revisor

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bruk av vedlikeholdsfond

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400.Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlende til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak:
Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak

✓ **Vedtatt.**

9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak:
Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

✓ **Vedtatt. Vedlikeholdsfondet løper frem til borettslaget begynner betale på nytt lån**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Rein Tollevik

Følgende stilte til valg:
Rein Tollevik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Følgende stilte til valg:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Granheim

Følgende stilte til valg:

Håkon Granheim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Georg Bjørndahl
Knut Undli

Følgende stilte til valg:
Hans Georg Bjørndahl
Kandidat velges i møtet
Knut Undli
Kandidat velges i møtet

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skaråå /s/
Protokollfører: Eirik Skaråå /s/
Protokollvitne: Ole L. Moen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5864
LØREN TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØREN TORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5864

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Med vennlig hilsen,
Styret i LØREN TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Camilla Borg Borgen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det foreligger en differanse mellom det opprinnelige IN-beløpet (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og det som ble tinglyst i forbindelse med flytting av lån til OBOS-banken i 2009. Dette skyldes en inkurie, og det er nå behov for å rette opp dette slik at korrekt beløp blir tinglyst hos Brønnøysundregistrene.

Tiltaket er en teknisk rettelse som sikrer at det tinglyste pantedokumentet reflekterer korrekt beløp i henhold til inngåtte avtaler.

Det er viktig å understreke at dette ikke innebærer noen ny gjeld eller økte kostnader for borettslaget eller dets andelseiere. Dette innebærer ingen endringer i beboernes månedlige felleskostnader eller lånebetingelser, og har ingen økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet. Fellesobligasjonen viker for lånet i OBOS-banken.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.25
Selskapsnummer: 5864 **Selskapsnavn:** LØREN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Camilla Borg Borgen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet. Fellesobligasjonen viker for lånet i OBOS-banken.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0228/25 . Vår ref.: 5864-1-009 Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løren Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	992627867
Andelseier:	Borgen, Camilla Borg
Medeier:	Gundersen, Espen Mevik
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Lørenveien 44 C, 0585 OSLO
Andelsnummer:	9
Gnr.	124
Bnr.	215
Borettsinnskudd:	Kr. 897 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89184021.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

78 av borettslagets 108 leiligheter har en tinglyst innvendig biloppstillingsplass, som nå har mulighet for elbil lading. App-løsning for den enkelte vedr. ladeforbruk. Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Løren Torg Eierseksjonssameie. Andelseiere betaler derfor to poster med felleskostnader (både til borettslaget og til eierseksjonssameiet). Kjøper må fylle ut skjema vedrørende avlesning av strøm, vann og varme og sende info@techem.no . Skjema fra Techem AS kan lastes ned fra https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte Borettslaget har egen hjemmeside: https://vibbo.no/loren-torg Luftfiltre kr 320,- per leilighet betales i april og november via felleskostnadene. Dyrehold er tillatt. Husordensreglene ble endret på generalforsamling 15.5. Løren Torg har avtale med Viken Fiber om TV og bredbånd. Pris pr. leil. pr md. kr. 399,- som leietillegg. Avtalen omfatter ikke bare borettslaget, men hele Løren Velforening (som har fremforhandlet den). Styret ønsker e-post og telefonnummer til kjøpere tilsendt sammen med søknad om styregodkjennelse. Opplegg for elbil lading er etablert. Den enkelte andelseier dekker ladekontakt (kontakt styret) og stryet ved OBOS fakturerer strømforbruk årlig. Borettslaget har avtale med Selvaag Pluss. Dette gir ekstra tjenester på flere områder, se http://www.selvaagbolig.no/pluss#r5oRiIfXpOx6QCIz.97 Styret vedtok endring felleskostnader med 4% fra 01.02.24 NOK 750 kreves inn per kvartal per garasjeplass. Mars, Juni, September og Desember. Selvaag pluss og Lørenveien 44 øker med 8% fra februar 2024. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. 03.06.2025: Lån er innvilget med totalt kr 5 000 000,- med 2 delutbetalinger. 1. delutbetaling er utbetalt med kr 2 500 000,-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207365319
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	26 627 648,45
Innfrielsesdato:	30.11.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208453017
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 482 422,00
Innfrielsesdato:	30.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 630,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm, varme og varmtvann	819,00	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Techem energimåling	49,00	
Garasje	250,00	
Selvaag Pluss	1 460,00	
Driftskostnader sameie	1 208,33	
Telefoni, bredbånd, tv	440,00	
Driftskostnader borettslag	2 404,21	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	256,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	8 755,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207365319
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208453017
Restsaldo:	21 469,33
Kapitalkostnader:	176,46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 469,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rein Tollevik, e-post: lorentorg@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

LØREN TORG BORETTSLAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.02.08,
med endringer i ekstraordinær generalforsamling 7. september 2011.
Endringer på generalforsamling 7.mai 2014, 12. mai 2016, 14.5.2018,
15.5.2019 samt 04.06.2021.
Sist oppdatert etter generalforsamling 26.04.23

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR 1
   1.1 Formål 1
   1.2 Forretningskontor, forretningsførsel 1
2. ANDELER OG ANDELSEIERE 1
   2.1 Andeler 1
   2.2 Andelseiere 1
   2.3 Unntak for visse juridiske personer 1
   2.4 Sameie i andel 2
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER 2
   3.1 Rett til overdragelse 2
   3.2 Godkjenning 2
4. BORETT OG UTLEIE 2
   4.1 Borett 2
   4.2 Bruk 2
   4.3 Ordensregler 3
   4.4 Utleie - Bruksoverlatelse 3
   4.5 Samtykke 4
   4.6 Bygningsmessige arbeider
4.7 HC Plass 4

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 4
   5.1 Forsvarlig stand 4
   5.2 Våtrom 5
   5.3 Reparasjoner og utskifting 5
   5.4 Insekter og skadedyr 5
   5.5 Tilfeldig skade 5
   5.6 Varslingsplikt 5
   5.7 Erstatningsansvar 5
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 5
   6.1 Forsvarlig stand 5
   6.2 Felles installasjoner 6
   6.3 Reparasjoner og utskifting 6
   6.4 Erstatningsansvar 6
7. ADGANG TIL BOLIGEN 6
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 6
   8.1 Mislighold 6
   8.2 Pålegg om salg 6
   8.3 Fravikelse 7
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN 7
   9.1 Felleskostnader 7
   9.2 Borettslagets pantesikkerhet 7
10. STYRET OG DETS VEDTAK 7
   10.1 Styrets sammensetning 7
   10.2 Valg av styremedlemmer 7
   10.3 Styrets oppgaver 7
   10.4 Styremøter 8
   10.5 Protokoll 8
   10.6 Styrets vedtak 8
   10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen 8
   10.8 Representasjon og fullmakt 8
11. GENERALFORSAMLINGEN 8
   11.1 Myndighet 8

11.2 Tidspunkt for generalforsamling 8
11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 9
11.4 Krav til innkallingens innhold 9
11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 9
11.6 Møteledelse og protokoll 10
11.7 Stemmerett og fullmakt 10
11.8 Vedtak på generalforsamlingen 10
12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 10
12.1 Inhabilitet 10
12.2 Taushetsplikt 11
12.3 Mindretallsvern 11
13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 11
13.1 Vedtektsendringer 11
14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 11
15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE 11
16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET 11

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Løren Torg borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder Plusskonseptet.

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Gruppen AS og Selvaag Pluss AS, [eller andre selskaper i Selvaag gruppen]. Plusskonseptet innebærer at Borettslaget tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til andelseierne i Borettslaget, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en ny og bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for andelseierne. En del særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet tilbys borettslagets andelseiere gjennom en egen serviceavtale ("**Plusservice**").

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonseptet og være medlem i Pluss Club.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for serviceområdet tilknyttet Plusskonseptet. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

(i) andelseieren er en juridisk person

(ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

(iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

4.6 Bygningsmessige arbeider

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV antenner, markiser etc., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

2. Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført.

3. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

4.7 HC- plass

Bruksrettsinnehaver med dokumentert behov for HC-plass og som innehar rett til parkeringsplass, kan bytte til slik plass dersom slik plass disponeres av person uten dokumentert behov for plassen. Hvis ikke bytte lar seg gjennomføre frivillig foretas loddtrekning. Kostnader ved evt flytte av ladepunkt for elbil dekkes av den som flytter til HC-plass.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av Serviceområdet med innredning og utstyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til

drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. i henhold til kontrakt med Løren torg parkering/Selvaag. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 1-2 varamedlemmer.

10.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

10.5 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.6 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.8 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

(g) To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.

11.6 Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet.

11.7 Valg av komitemedlemmer

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen utnevner selv sin leder. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

11.8 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen har som oppgave å finne representanter til alle verv som er på valg i henhold til vedtektene, og gi sin innstilling til valgene til generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.
Valgkomiteen skal skriftlig søke alle beboere om innspill til mulige kandidater i god tid før valgkomiteens innleveringsfrist. Det oppfordres til å kontakte styret som helhet og styremedlemmer som er på valg enkeltvis for å best kartlegge behovene i styret før komitearbeidet starter.
Medlemmer av valgkomiteen som selv ønsker å være kandidat til styreverv skal straks fratre sitt verv og ikke delta i valgkomiteens videre arbeid.
Komiteen skal forvisse seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike tillitsverv. Kandidater kan ikke ha mislighold ovenfor borettslaget.

11.9 Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling skal foreligge styret og forretningsfører senest fire uker før ordinær generalforsamling, eventuelt etter avtale med styret. Valgkomiteen trenger ikke begrunne innstilling.

11.10 Gjennomføring av valg

Generalforsamlingens valgte møteleder styrer gjennomføringen av valget.
Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater, benkeforslag, i tillegg til dem som er innstilt av valgkomiteen. Den enkelte kandidat kan hvis selv ønskelig kort presentere seg selv og svare på eventuelle spørsmål angående sitt kandidatur.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

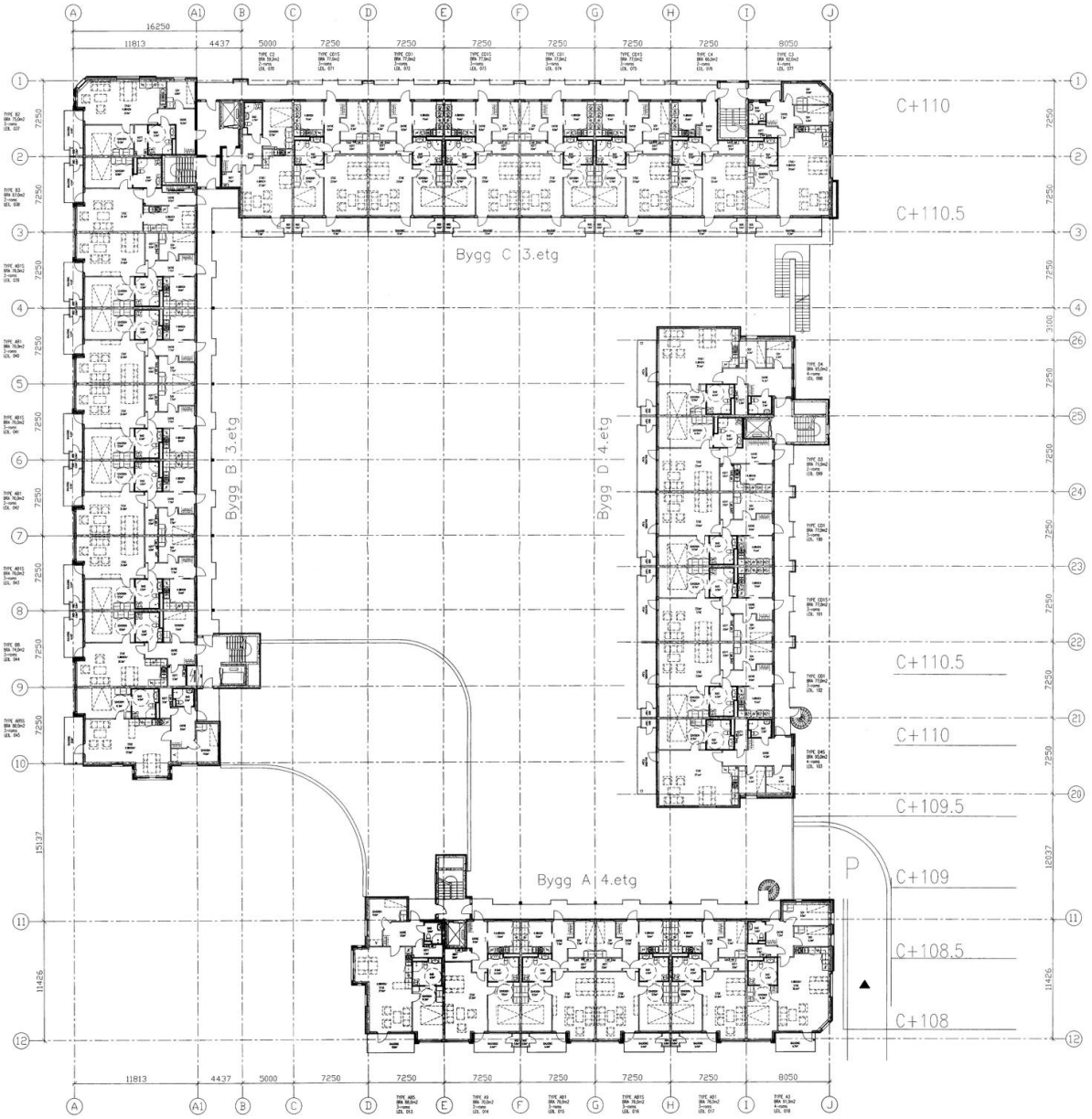
15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets inngangspartier.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET

Beboer som forårsaker utgifter for borettslaget kan bli fakturert for denne kostnaden.



E7

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
A	28.02.06	Rammesøknad	-	-

as Selvaagbygg

VIKSJØ'S ARKITEKTKONTOR AS

PROSJEKT
LØREN 2A

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
–	124	40,47,131

TEGNING OMFATTER

Plan 4.etasje bygg A og D
Plan 3.etasje bygg B og C

BYGG A, B, C: KOTE +118.77 BYGG D: KOTE +120.17

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	20.12.04	WZ/IA	EV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	2123	A	0104	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 09 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603315-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 46	Eiendom:	124/40/0/0
Tiltakshaver:	Løren Pluss KS og Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Lørenvangen 22, 0580 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BYGG A - LØRENVEIEN 44 C

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Bygg A med tilhørende fellesarealer, utomhus og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2008.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Postboks 6880 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Dato: 17.02.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201504803-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 44	Eiendom:	124/215/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 6880 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lørenveien 44

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

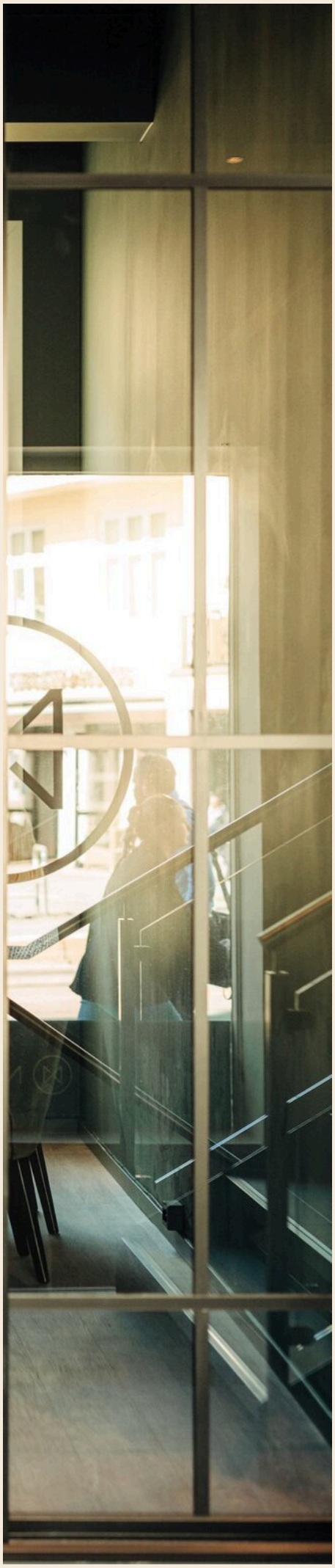
Kopi til:
SELVAAG EIENDOM AS, Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO, erb@selvaag.no

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

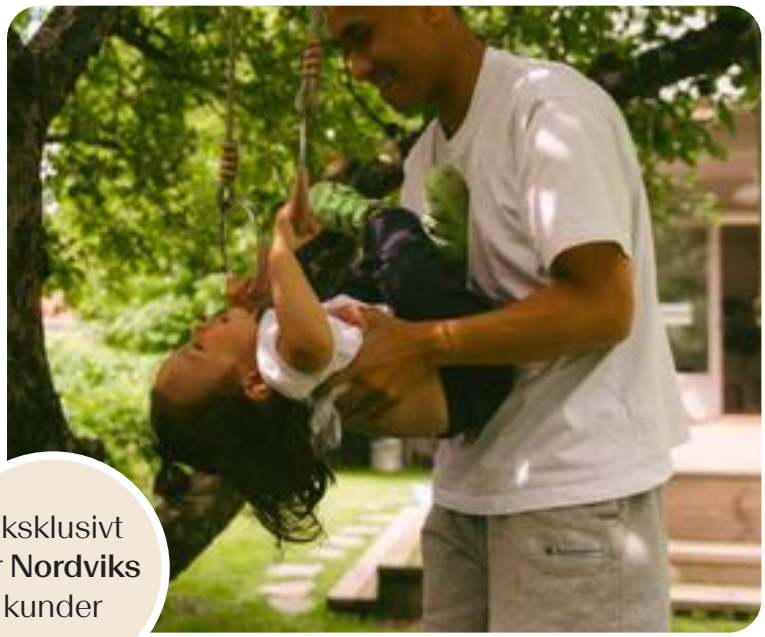


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0228/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 44C 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921