

Lørenveien 44A



Velkommen til

Lørenveien 44A



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Løren

Lys & moderne 3-roms med garasjeplass m/el-lader, balkong på 6,6 kvm, heis, felles takterrasse & Selvaag Pluss-konsept.

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	42 846,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 944 196,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 773,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no

Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en romslig og moderne 3-R med en herlig balkong, heis og garasjeplass. Leiligheten har store vindusflater og en gjennomgående planløsning som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Her bor du svært sentralt på Løren, med umiddelbar nærhet til Løren Torg, samt nærhet til parker, kaféer og restauranter.

- Boligen er en del av Selvaag Pluss-konseptet, som tilbyr unike servicefasiliteter og hyggelig vertskap i bygget. Trappefri adkomst via garasjeanlegget til daglige nødvendigheter som Meny og apotek- alt rett utenfor døren.

- Kort fortalt:
- -God planløsning
- -Bad modernisert 2020
- -Balkong på 6 kvm
- -Lobby/trening/møte/gjesterom, kjøkken og selskapsrom i bygget
- -Garasjeplass med EL-lader
- -Strøm, varmtvann, fyring, internett og kabel-TV inkl.
- -Gangavstand til T-bane/buss

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 1 kvm. Utebod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Lørenveien 44 A
2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet












Plant


PRAIRIE ROSE


PICASSO
MATISSE




ÉLAANE




Electrolux
BOSCH


OMSTART 30














DEN STORE EVENTYRBOKA









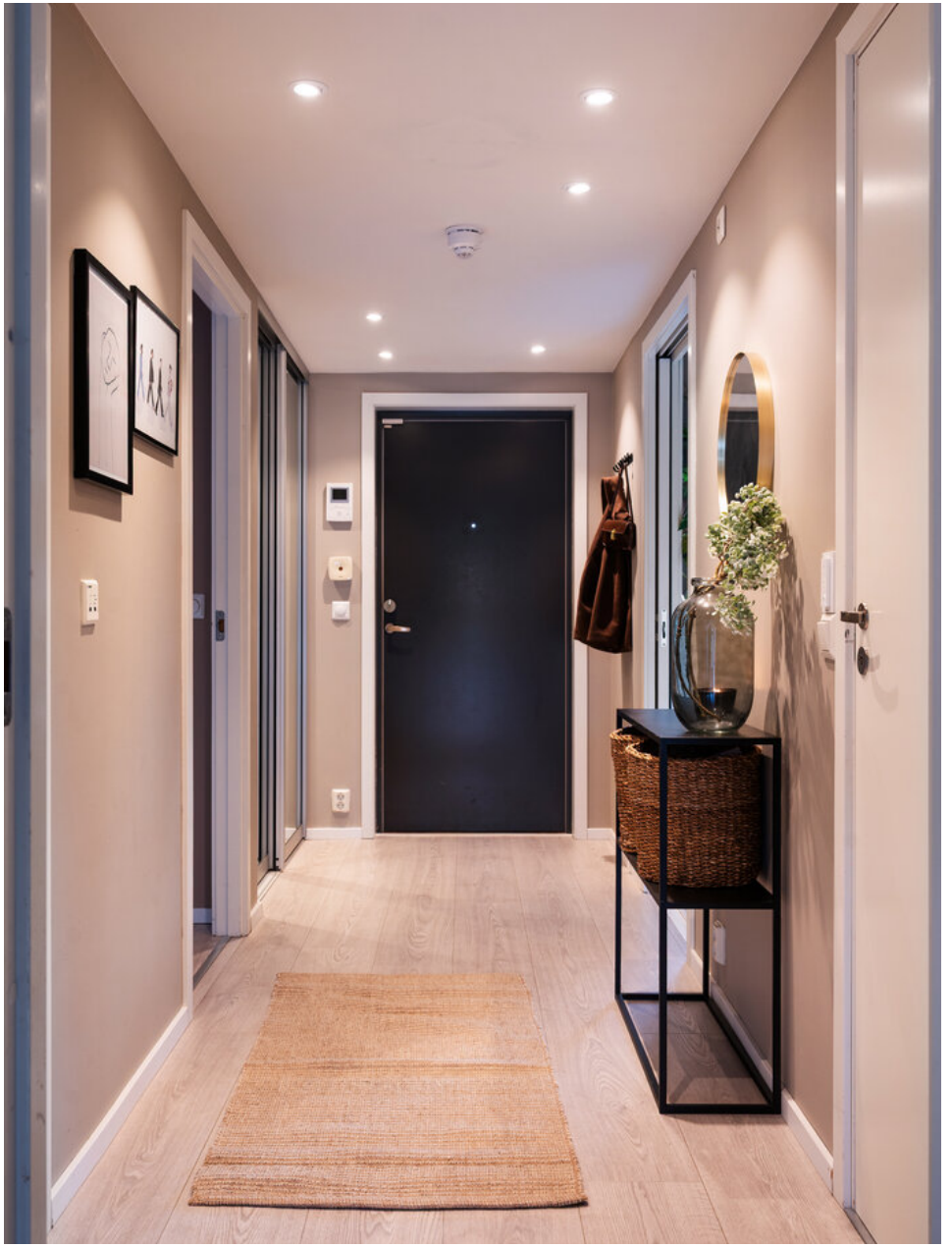


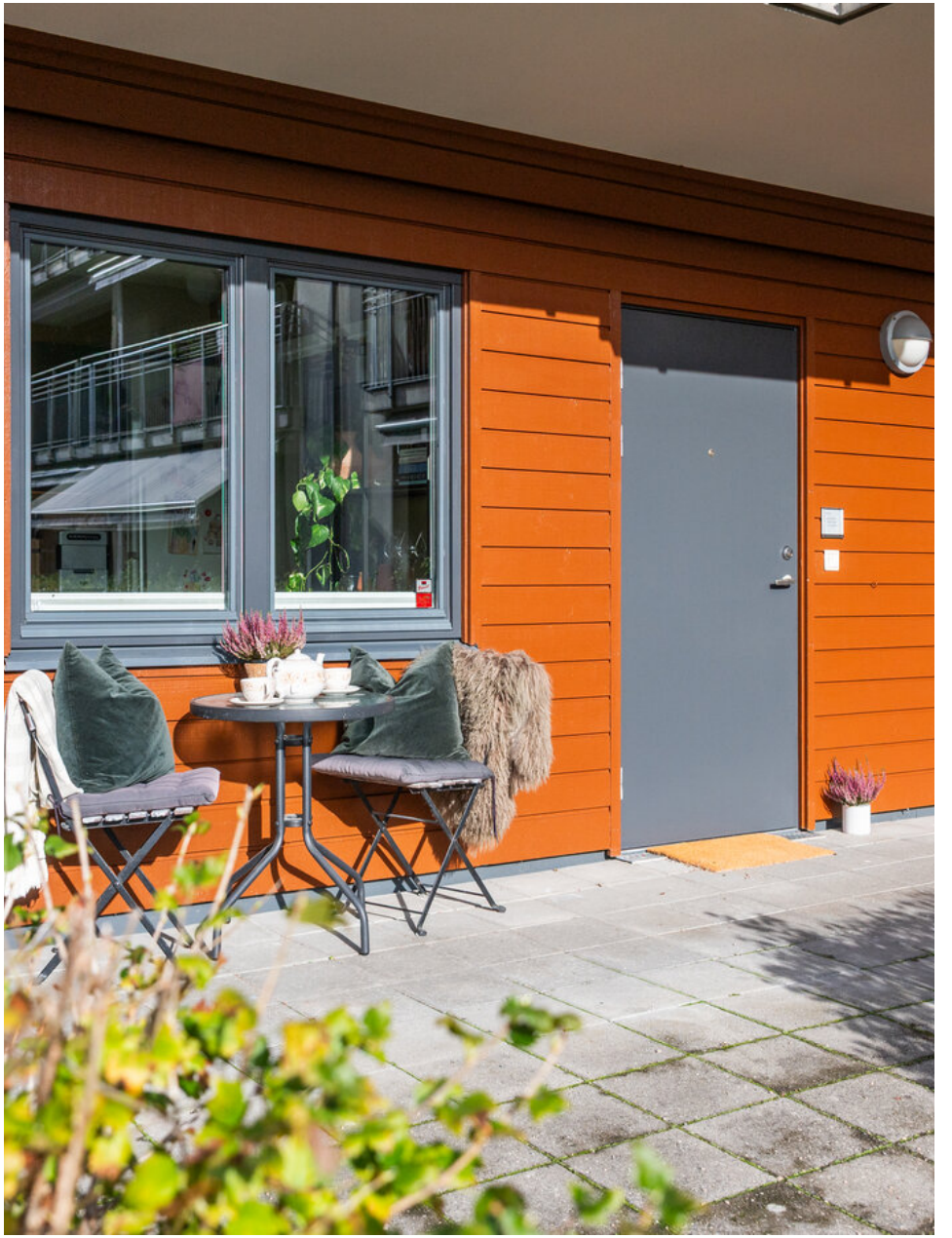































16
15






















MENY
APOTEK 1
norli
bekkensbarn
norli




Kaffebren
MENY
MENY






Løren


Økern Portal

Informasjon

Lørenveien 44A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0260/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 44A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 215, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Løren Torg Borettslag, org.nr. 992627867

Selgere
Adrian Aram Richvoldsen
Cathinka Schaanning Vistung

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
42 846,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 942 846,- (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))
---
6 944 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 953 496,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Areal
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 1 kvm. Utebod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue med adkomst til balkong, kjøkken, bad, soverom, innvendig og utvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 bod på ca. 4 kvm i kjeller.
- 1 garasjeplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til Lørenveien 44 A og en virkelig flott leilighet med sentral og svært attraktiv beliggenhet i hjertet av Løren. Leiligheten er en gjennomgående 3-roms bolig med god planløsning og gjennomført moderne standard.

Leilighetens beliggenhet er perfekt med lokasjon i 2. etasje fra gateplan (med heis) hvor boligens balkong befinner seg og fra den andre siden har boligen adkomst direkte fra borettslagets fine og skjermede hageområder via flott markterrasse. Her får du en gjennomgående leilighet med flotte uteplasser på begge sider som gir muligheten for å nyte fine solforhold fra morgen til kveld. I tillegg har borettslaget også en romslig og flott felles takterasse med fantastisk utsikt og sol hele dagen. Boligen har en unik beliggenhet, tilbaketrukket og skjermet, men med Løren Torgs fasiliteter kun en liten heistur unna. Her bor både barnefamilien og voksne perfekt til hvor både barnevogner og rullestoler enkelt kan manøvreres til de ulike fasilitetene. Leiligheten er tilknyttet Selvaag pluss-konseptet som yter tilleggstjenester, sosiale arrangementer som omhandler alt fra felles middager til, "vaffeltorsdagen", vinsmaking og tilgang til attraktive fellesområder. Fellesområdet ligger på samme plan som leiligheten og nås ved å rusle få meter fra din egen inngangsdør. Dette er en fantastisk mulighet for deg som gjerne tar en prat med hyggelige naboer i lobbyen eller bare vil rusle en tur til serviceområdet for å lese ferske aviser med en god kopp kaffe! En dag på hjemmekontor eller en "stueforandring" med barna er også ypperlig her. Her har du også mulighet for å trene i et velutstyrt treningsrom når det måtte passe! En bemannet resepsjon er også en trygghet for deg som kanskje bor alene eller trenger en håndsrekning i hverdagen. I tillegg så er det mulig å leie gjesterom for deg som har overnattingsbesøk.
Garasjeplass med el-ladepunkt er også en stor fordel med denne boligen.
Velkommen til et hyggelig og trygt borettslag med unike fasiliteter!

Leiligheten inneholder:

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. Store vindusflater og utgang til balkong sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

Balkong:
Fra stuen har man utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 kvm med god plass til utemøblement i form av sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Fra balkongen er det hyggelig utsyn til Kanonhallen, siktlinjer nedover Peter Møllers vei og motsatt vei mot åsene i nordøst. Det er montert lys og stikkontakt og videre adkomst til en praktisk utebod.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og fremstår lyst og innbydende med et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til et koselig spisebord for hverdag og gjester hvor du kan titte ut mot de grønne, frodige grøntområdene. Kjøkkeninnredningen har tidløse fronter i delikat grønnfarge og en slitesterk laminat benkeplate med nedfelt kum og moderne ett-greps blandebatteri. Lekre fliser lagt i fiskebensmønster mellom benk- og overskap. Komplette hvitevarer er integrert, inkludert ovn og platetopp, og det er ferdig opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk sikrer et godt inneklima, og komfyrvakt gir ekstra trygghet i hverdagen.

Bad:
Baderommet er svært romslig og lekkert modernisert i 2020, med mikrosement lagt over fliser som gir et stilrent og moderne uttrykk. Her finner du ny innredning med servant, servantskap, dusjarmatur og elegante dusjvegger. Moderne speilskap med innfelt belysning. Rommet er godt utnyttet med praktisk dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, samtidig som det er rikelig plass til ekstra oppbevaring som kommode eller hyller. Det er praktisk adkomst til baderom både direkte fra hovedsoverom og fra gang.

To soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Stor skyvedørsgarderobe med speilfront og rikelig med oppbevaringsplass medfølger. 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.

Innvendig bod/teknisk rom:
Fra gang/entré er det adkomst til en svært praktisk bod/teknisk rom som rommer mye. Her er det ypperlig å innrede med hylleløsninger eller hva en måtte ha behov for.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport, og gangadkomst fra oppgang. Felleskostnadene for plassen er inkludert i fellesutgiftene til borettslaget, og det er montert el-billader på plassen.
Plassen kan kun omsettes sammen med andelen.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

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: Pussexperten AS, mikrosement over flis på alle baderommets vegger. Påkostet vask /servantskap, dusjvegger og dusjarmatur i 2020, montert/tilkoblet av Hagen VVS.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Mikrosement over flis på badevegger, utført av Pussexperten AS. 2020: Montering/tilkobling av ny vask/servantskap + dusjvegger og dusjarmatur, utført av Hagen VVS.

- 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.
Svar: Ja. Beskriv: Noen få sølv-/skjeggkre observert i borettslaget rundt 2020. Anticimex ble hyret inn av borettslaget i 2021(?) og tok seg av hele sameiet. Ingen sølv-/skjeggkre observert siden det.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m^2. Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger samsvarserklæring på alle utførte arbeider oppfordres det til å utføre en el-kontroll på leiligheten for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Anlegget fremstår med tiltenkt funksjon for øvrig på befaringsdagen.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

Følgende medfølger handelen:
- Fastmonterte gjenstander medfølger.

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.

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 - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.

Informasjon om strømforbruk

Strøm inkludert i husleien, betaler a konto-strøm hver mnd, med tilgodehavende eller etterbetaling ved årsavregning ved årsskiftet.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 773,- 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.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
A konto strøm, varme og varmtvann: 961,-
Eiendomsskatt: 178,50 fra 01.11.2025 (denne trekkes 4 ganger pr. år med totalt 714,- pr. 2025).
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)

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

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

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene må det påregnes kostnader i forbindelse med strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 787 136,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 148 543,- 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 har et godt, sosialt og rolig bomiljø. Borettslaget er meget barnevennlig med koselige grønn bakhage. I umiddelbar nærhet finner du flere barnehager og Sinsen- og Løren skole. 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.

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 borettslaget 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 42 846,-

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:
Lån 1:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207365319
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 26 606 195,45
Innfrielsesdato: 30.11.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Lån 2:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208453017
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 4 954 161,00
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 42 846,28
Kapitalkostnader: 353,71

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. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: 2 582 252,-
Regnskapet for 2024 følger vedlagt.

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 plenarealer, flott beplanting, sandkasse og flere separate sittegrupper til glede for beboerne. Her finner du stensatte gangarealer og hyggelige gangveier. Tomten er svært skjermet og rolig og er en grønn oase på Løren ypperlig for både store og små.

Heisadkomst til stor, felles takterrasse med flott utsikt over nærmiljø mot byens tak og til Holmenkollen og åsene rundt. Her er det sol fra morgen til kveld og et virkelig fin uteplass.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren
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. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på

torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. 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 matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie 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. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls– perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

Det er kort vei til Hasle som har et hyggelig nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- W. B. Samson
- Kaffebrenneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, 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.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Les mer om saken her: https://www.okernloren.no/2024/12/03/en-ny-tid-for-loren-idrettspark/. Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar og her finner du både 50- meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også 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 også gangavstand til 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 (ca. 5 minutters gange)
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

10 minutters gange til Økern T-bane

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, 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 16.07.2008. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 borettslaget. 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper

ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 342,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - vi stiller to stykker på visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos eiendomsforvaltning kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Obos Eiendomsforvaltning kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 352,- 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 5. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

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.

Vedlegg

Lørenveien 44A

Lørenveien 44A

Nabolaget Løren - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	**10 min**
716 elever, 32 klasser	0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**10 min**
589 elever, 30 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**17 min**
694 elever, 51 klasser	1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
504 elever, 32 klasser	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**8 min**
380 elever, 15 klasser	0.7 km
Kuben videregående skole	**19 min**
Valle Hovin videregående skole	**5 min**

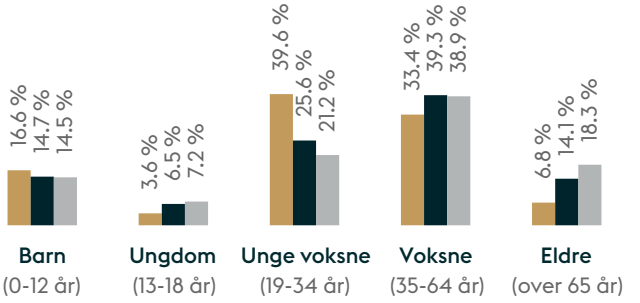
Offentlig transport

Løren T	**5 min**
Linje 4B	0.4 km
Løren T	**6 min**
Linje 4	0.5 km
Sinsenterrassen	**16 min**
Linje 17	1.3 km
Grefsen stasjon	**21 min**
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

Gregers barnehage	**4 min**
Brødfabrikken Fus barnehage (0...	**4 min**
80 barn	0.3 km
Espira Gartnerløkka barnehage ...	**5 min**
120 barn	0.4 km

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.	7 min
Frydenberg skole	8 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	5 min

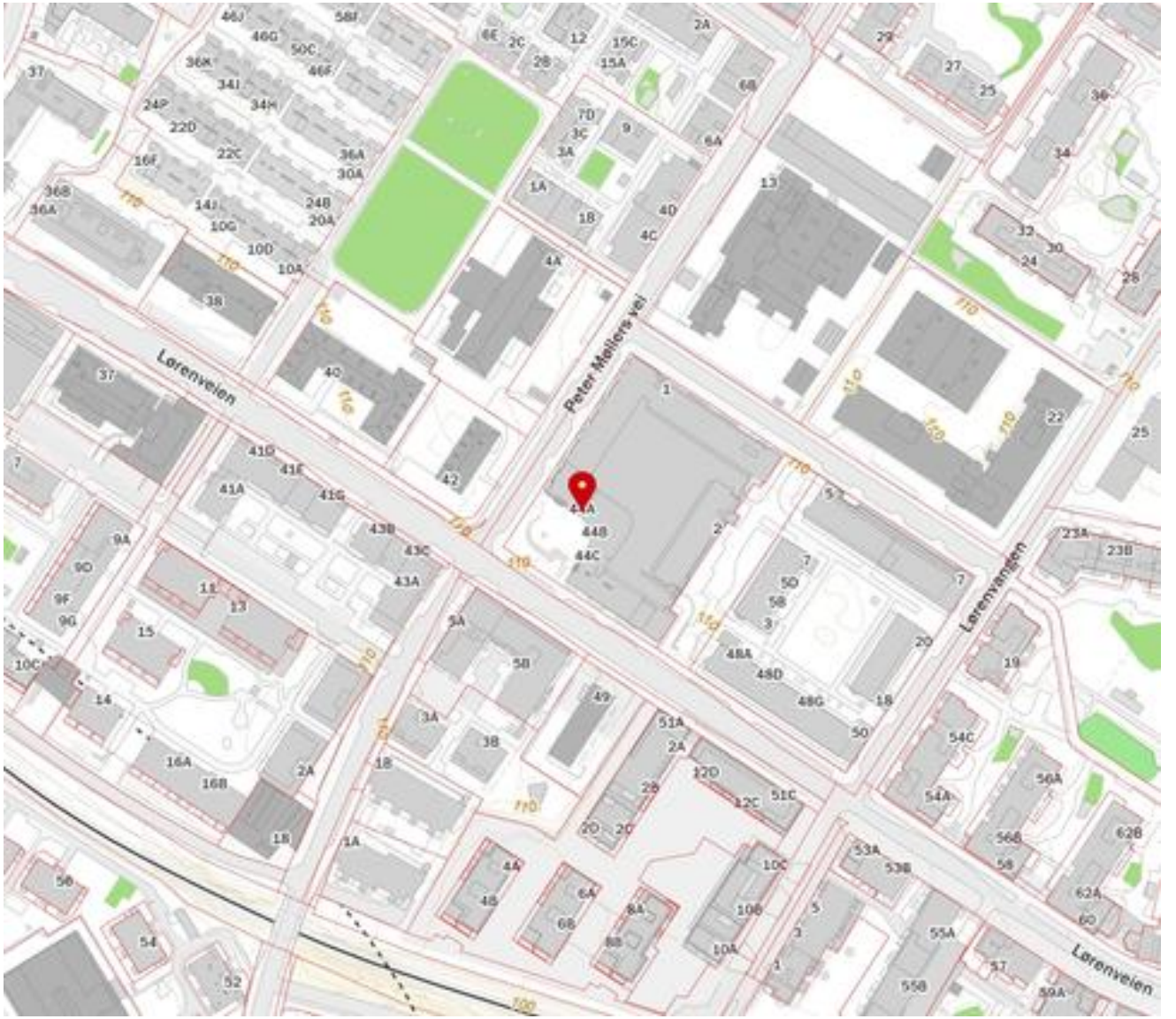
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lørenveien 44A , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 215, snr. 1
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2277 **Referansenummer:** FJ1927

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 2008, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1997 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med teglstein, malte flater og panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen foruten 2 slagmerker på laminat.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. garasjeanlegg og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra opprinnelig byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Flis på flis gulv og microsement på vegger. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Taket er malt, og microsement på vegger i 2020. Gulvet er flislagt med flis på flis i 2017. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Noen bomflis ved dusjvegger dog fast. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membraner fra byggeår. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, platetopp, opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Skruer til hengsler på skapfront til benkeskap under kum må byttes på sikt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Brannslange. Felles røykvarslingssystem.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

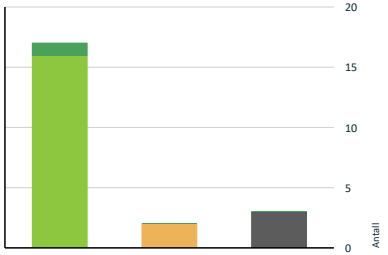
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med flisheller. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen foruten 2 slagmerker på laminat.



Mindre slagmerke på gulv i stue.



Mindre slagmerke på gulv i soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 1 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. garasjeanlegg og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Flis på flis gulv og microsement på vegger. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt og microsement på vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med flis på flis i 2017. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Noen bomflis ved dusjvegger dog fast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membraner fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nye dusjdører og servant med underskap, speilskap med belysning i 2020. Klosett fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, platetopp, opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Skruer til hengsler på skapfront til benkeskap under kum må byttes på sikt.

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

TG IU Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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, 2013 og 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på arbeider utført i 2014 og hele anlegget fra byggeår er fremlagt. Mindre arbeider utført i 2013 foreligger det ikke samsvarserklæring på.

Tilstandsrapport

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 Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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?
    Ja
    Da det ikke foreligger samsvarserklæring på alle utførte arbeider oppfordres det til å utføre en el-kontroll på leiligheten for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Anlegget fremstår med tiltenkt funksjon for øvrig på befaringsdagen.







Samsvarserklæring fra arbeider utført i 2014.



Dokumentasjon fra byggeår.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk 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.

Brannslange. Felles røykvarslingssystem.

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

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

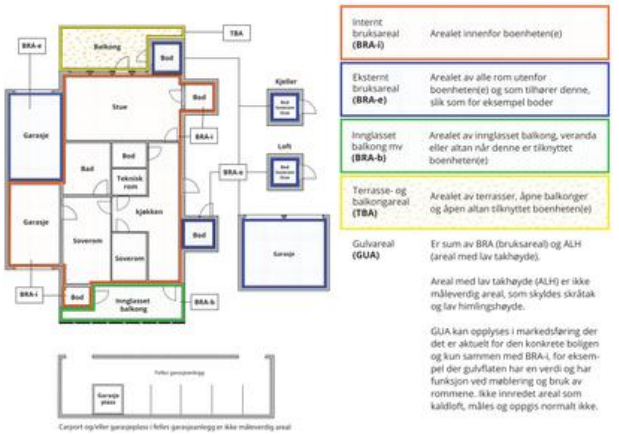
Hva er måleverdig areal?

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.

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

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.

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

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)**
2. Etasje	76	1		77	6
Felles kjeller		4		4	
SUM	**76**	**5**			**6**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod	Utebod	
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.

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	73	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Adrian Aram Richvoldsen og Cathinka Schaanning Vistung.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	215		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lørenveien 44A

Hjemmelshaver
Adrian Aram Richvoldsen og Cathinka Schaanning Vistung.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
30/LØREN TORG BORETTSLAG	992627867	30	Obos	Richvoldsen Adrian Aram, Vistung Cathinka Schaanning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, interne gangarealer.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89184021			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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.

Lørenveien 44A , 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 215
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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/FJ1927

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vistung, Cathinka S	9578-5999-4-2814045	2025-10-01 09:49:59
Richvoldsen, Adrian Aram	9578-5998-4-2610163	2025-10-01 09:08:48

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
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0260/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 44A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Adrian Aram Richvoldsen, Cathinka Schaanning Vistung

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. desember 2020

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: Pussexperten AS, mikrosement over flis på alle baderommets vegger. Påkostet vask /servantskap, dusjvegger og dusjarmatur i 2020, montert/tilkoblet av Hagen VVS.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Mikrosement over flis på badevegger, utført av Pussexperten AS. 2020: Montering/tilkobling av ny vask/servantskap + dusjvegger og dusjarmatur, utført av Hagen VVS.

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.
Ja

Beskriv: Noen få sølv-/skjeggkre observert i borettslaget rundt 2020. Anticimex ble hyret inn av borettslaget i 2021(?) og tok seg av hele sameiet. Ingen sølv-/skjeggkre observert siden det.

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?
Nei

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: 21-0260/25

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 Skaråa 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 Skaråa 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: YFDM-CBLH1-CE61I-J2Y4Q-8OLOA-8T7SU

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.

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.

ALPHA REVISJON AS

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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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 Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Ole L. Moen /s/

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Sylvia Post
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: s.post@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0260/25 Vår ref.: 5864-1-030 Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løren Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	992627867
Andelseier:	Richvoldsen, Adrian Aram
Medeier:	Vistung, Cathinka Schaanning
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Lørenveien 44 A, 0585 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	124
Bnr.	215
Borettsinnskudd:	Kr. 669 000,00 ,–

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 tilknyttet Skadeforsikringsselskapet 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#r5oRilfXpOx6QClz.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	26 606 195,45
Innfrielsesdato:	30.11.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208453017
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 954 161,00
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: 6 772,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm, varme og varmtvann	961,00	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		178,50 fra 01.11.2025
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:	42 846,28
Kapitalkostnader:	353,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 42 846,28,- 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 Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@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

HUSORDENSREGLER FOR LØREN TORG BORETTSLAG
Med endring i generalforsamling 15.5.2017

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Løren Torg borettslag utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

1.1. Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter andelseierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

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

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

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

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og dører til garasjeanlegget og boder).

2.2. Det er forbudt å røke i borettslagets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å røyke på Svalganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i gårdsrommet, på svalganger eller foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i søppelnedkastene i søppelrommet.

2.5. Det skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander i fellesarealene. På svalgangene og ellers i fellesarealene er det ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og svalganger skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer.

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

2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

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

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

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

3.3. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillat å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
Det er ikke tillatt med engangsgriller i gårdshagen.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseendet herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor borettslagets balkonger er ikke tillatt uten etter avtale med styret.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil kunne forstyrre beboerne.

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

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

5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres i felles bodareal og sportsutstyr o.l. i bodene.

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

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, som levert av utbygger. Ta kontakt med vertskapet for bestilling og endring av skilter.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle.

7. ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til Viken Fibernett. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i nedkast merket med

'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i nedkast merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt , herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller på anvist plass i bodanlegg. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på borettslagets/sameiets/Løren Velforenings fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt.

11.2. Tilleggsbestemmelser:

Dyr kan ikke luftes eller oppholde seg på våre fellesområder.
Gårdshage, serviceområdet, takterrasse.
Dyr skal til enhver tid holdes i bånd.
Det er ikke tillatt å kaste for eksempel hundeposer alene i søppelnedkast.

12. GARASJE

12.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tilatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).

13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

13.2. Det henstilles til alle som kjører i parkeringskjelleren om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

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

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

15. MELDEPLIKT

15.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

16. ENDRINGER

16.1. Borettslagsmøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1. Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres Borettslagets eller andelseiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.

17.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som andelseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den andelseier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den andelseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc. Viktig å gjøre seg kjent med og bruke Securitas Bomiljøvakthold som har avtale med borettslaget.

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LØREN TORG BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 7.mai 2014.

Ordensreglene gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag kl. 06.00 - 23.00. For å få tilgang til området må det benyttes et personlig nøkkelkort. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales spesielt med vertskapet.

2. Det vil i Serviceområdets åpningstid være tilgang på aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har selv ansvar fora rydde opp etter seg for man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag på kjøkkenet om hvordan dette gjøres.

3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.

4. Mellom kl. 06.00 - 23.00 vil det være mulig å benytte seg av Serviceområdets TV og musikkanlegg, så fremt det ikke er sjenerende for omgivelsene.

5. Ved leie av selskapsrom til private arrangementer, skal det tas hensyn til øvrige beboere. Etter kl. 23.00 er det ikke tillatt med høy musikk eller annen sjenerende støy, hverken i Serviceområdet eller utenfor/på terrasse.

6. Det vil være mulig for beboerne a benytte serviceområdets kjøkken til tilberedelse av mat til ulike arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Det er viktig at disse rutinene blir fulgt, av hensyn til hygienekrav fra Mattilsynet.

7. For de som ønsker å bruke internett, finnes det en beboer-PC til fritt bruk ved resepsjonen. Beboer-PC er tilkoblet egen skriver. Dersom man vil foreta større utskriftsjobber eller ønsker noe kopiert, kontakt vertskapet for priser. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.

8. Treningsrommet kan benyttes av alle beboerne innenfor Serviceområdets åpningstider, så fremt det ikke arrangeres treningstimer. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk.

9. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til Pluss Service med

begrunnelse. **Det vil gjelde egne rutiner for bruk av selskapsrom og gjesteleilighet.**

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 Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /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.

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 Misligh old 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO
selvaagbygg@selvaag.no

Dato: 16 JULI 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603315-48
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. LØRENVEIEN 44 A OG VEKSLERVEIEN 1

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 B og Bygg C med tilhørende fellesarealer, utomhusarealer 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 01.09.2008.

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
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

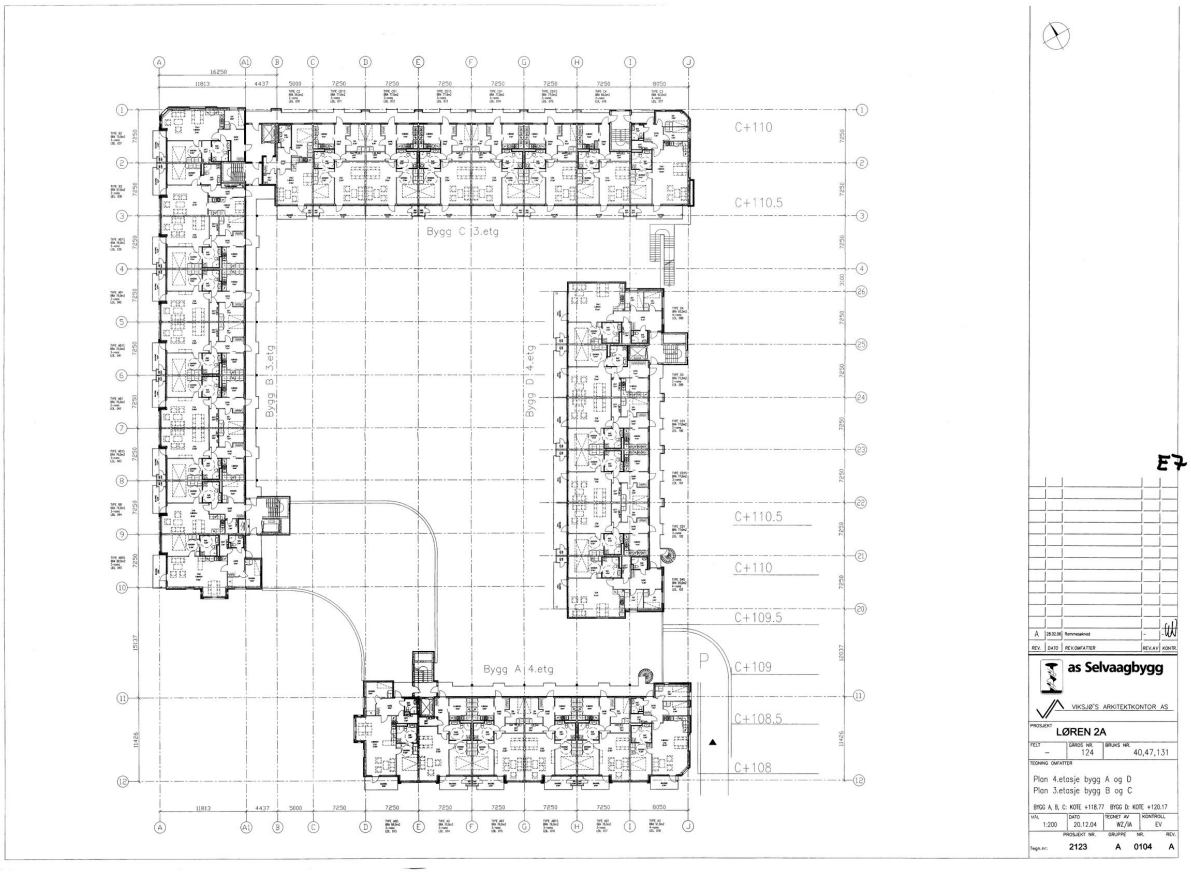
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler



E7

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.KAT	KONTR.
A	28.03.05	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

M/L	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	20.12.04	WZ/IA	EV

Tegn.nr:	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
	2123	A	0104	A

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0260/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenveien 44A 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 215, snr 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no