NORDVIK

Peter Møllers vei 6A

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

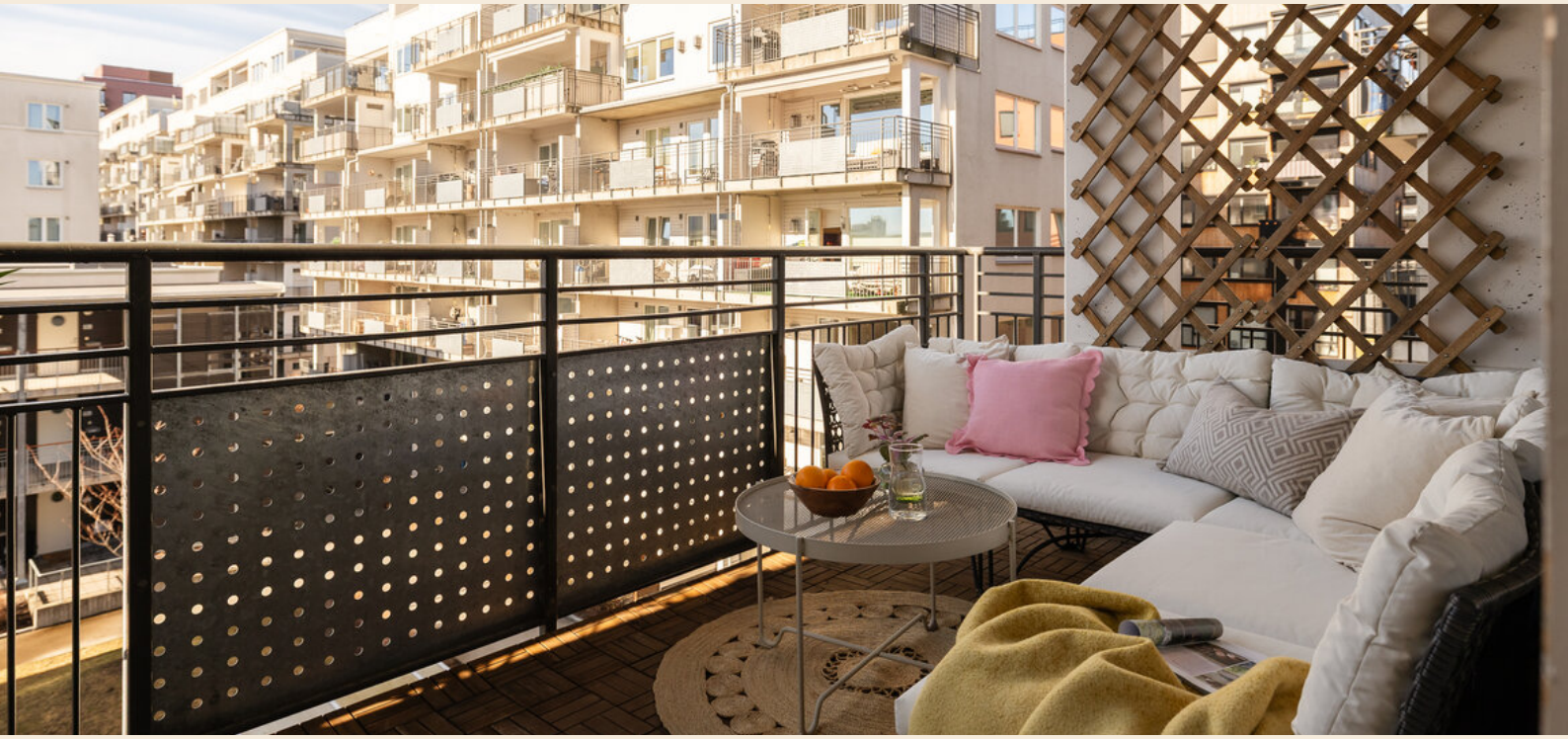
Peter Møllers vei 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
44	Vedlegg
62	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 3R endeleilighet med balkong på 11 kvm. Garasjeplass m/el-uttak, heis og gasspeis. A-konto strøm og oppvarming.

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**184 480,-**
Totalpris	**7 474 480,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 475,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Peter Møllers vei 6A - en flott 3-roms eierleilighet beliggende høyt og fritt i byggets 4. etasje, med praktisk heisadkomst. Leiligheten har utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong med utsyn over fellesområdene. Boligen byr på en romslig og gjennomtenkt planløsning, med to gode soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir rikelige møbleringsmuligheter og en luftig romfølelse.

Eiendommen har en sentral og ettertraktet beliggenhet på Løren, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

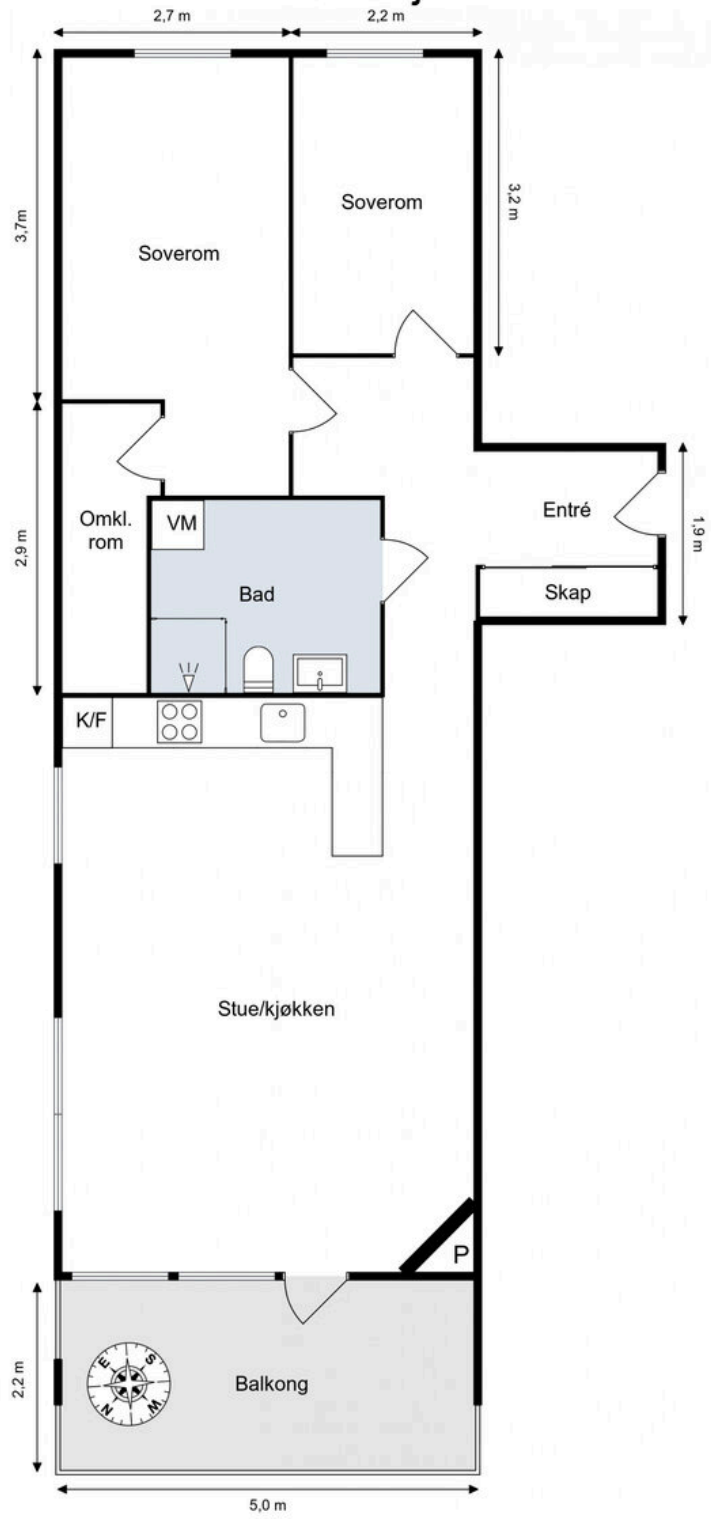
Fremtredende kvaliteter:

- Endeleilighet med store vinduer i flere retninger
- Garasjeplass med el-uttak
- Kjøkken fra 2023
- Nordvestvendt balkong på 11 kvm
- Bygg fra 2008
- A-konto strøm, fyring og varmtvann inkl.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Peter Møllers vei 6A, 0585 OSLO
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
































Paolo Roversi / secrets
Fotografiska 4.10 2013-12.1 2014







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0085/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 6A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 210, snr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thea Louise Glasø
Kristian Reitan

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasje)
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
197 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 474 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 487 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, 2 soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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 følgende:

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 6 kvm.

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
Stue:
Romslig hjørnestue med store vindusflater i flere retninger, som gir rikelig med naturlig lys og et hyggelig utsyn. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet – perfekt for sosiale sammenkomster. Stuen har også en koselig gasspeis som varmer godt på kaldere høst- og vinterkvelder.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en nordvestvendt

balkong på ca. 11 kvm, vendt mot hyggelig gårdsrom. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, elektrisk grill og hyggelig beplantning. Gulvet er belagt med trefliser, og rekkverket er utført i stålkonstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial atmosfære. Innredningen er fra Kvik, med lyse, glatte fronter, benkeplate i stein, samt fliser og belysning over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap samt kjøl- og fryseskap. Det er montert Waterguard under vasken.

Bad:
Romslig og delikat bad med moderne baderomsinnredning og vegghengt speil med integrert belysning. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte overflater og vannbåren gulvvarme, samt mekanisk ventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av gode størrelser. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og har direkte adkomst til en romslig bod/omkledningsrom med gode oppbevaringsmuligheter. Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, garderobe og skrivebord.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Et romslig garderobeskap gir gode lagringsmuligheter.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger bruksrett tinglyst på seksjonen, bruksretten gjelder en parkeringsplass i Løren Garasjelag (Gnr. 424 og bnr. 2 i Oslo kommune).
Det betales kr. 788 pr. kvartal for garasjeplassen (etter informasjon fra Obos), dette fakturere utenom felleskostnadene for seksjonen.
Det påløper administrasjonsgebyr på 850,- ved eierskifte.

På hjemmesiden, www.lorengarasjelag.no, er informasjon om elbillading delt inn i flere undersider med egne sider for ulike temaer.

Bruksretten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjonen.
Bruksretten kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra bruksrettshaver.
Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering.
Parkeringsplassen må bare benyttes til personbil/varevogn/tilhenger. Det er forbudt å benytte parkeringsplassen til lagring av gjenstander som ikke har direkte tilknytning til bilen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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 er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Romerike Montering av stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er blitt gjennomført av tidligere eier. Har blitt gjort gjennom om borettslaget samlet.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Org nr 980 498 468 Kopier Juridisk navn: Asbjørn Hagenes Monterte oppvaskmaskin, ny kran og waterguard etter oppussing av kjøkken.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Det blir gjort årlige kontroller av gasspeis i sameiet. Ble sist gjort oktober 2025.

- 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?
Svar: Ja.

Beskriv: Det er planlagt bygging av boligblokker og grøntareal på andre siden av veien, på baksiden Orkla-bygget.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2007.

Dører: Lyd- og brannklasifisert entrédør uten kikkhull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², trefliser lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner, med noe tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Videre registreres det ufagmessige utførelser rundt rørføringer under servanten. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: 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.

4. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TGIU
4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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.

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
I henhold til vedtektene er seksjonseiere pliktige til å melde fra om utleieforhold til styret. Dette gjelder både ved eierskifte og ved utleie av seksjonen. Meldingen må sendes til styret og forretningsfører via skjema på sameiets nettside når nye beboere flytter inn

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er gulvvarme på badet, også tilknyttet fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 475,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto energi (fjernvarme, varmtvann, strøm og gass), TV/internett med grunnpakke fra Altibox, vedlikeholdskostnader (bl.a. vaktmester, renhold, heiser, stell av grøntarealer, snømåking, bygningsmessig vedlikehold, renovasjon, drift av fjernvarmeanlegg), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
A-konto energi: 1 398,-
Felleskostnader: 3 623,45
Viken Fiber/Altibox - tv/internett: 454,-

Felleskostnader for garasjen faktureres utenom fellesutgiftene til sameiet, disse er på kr. 788 pr. kvartal.

Skjema for avlesning av strøm, varmtvann, varme og gass finnes på sameiets nettsider: https://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/avlesningsskjema/. Avlesningsskjema må sendes sameiets leverandør Techem Norge AS ved overtagelse. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader.

Sist økning av felleskostnadene var 3,8% fra og med 01.01.2026 og økning i Altiboks på kr. 15 fra og med 01.02.2026.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel innboforsikring, innvendig vedlikehold, oppgradering av kanalpakker og linjehastighet på kabel-tv og internett m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 719 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 878 732,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox gjennom en felles rammeavtale forhandlet av Løren Velforening. Avtalen trådte i kraft i mars 2024.
Avtalen sikrer fiberbaserte signaler for TV og internett direkte til hver seksjon. For mer informasjon om innholdet i avtalen og tjenestene som tilbys, henviser vi til sameiets nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lørenplatået, orgnr. 992104104

Om sameiet
Sameiet Lørenplatået består av 9 blokker med til sammen 244 seksjoner, og har gårdsog bruksnummer: 124/210.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, Kanonhallveien 66 A-B, Peter Møllers vei 6 A-B Kruttveien 2 A-E, 4 A-B, 6 A-E, 8 A-E, 10 A-D, 11 A-C, 12, 13 A-C, 15 A-C.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.
Vaktmester via Bygårdsservice AS.

Rabattavtaler: http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler
Kontingenten: http://www.lorenvel.no/Kontingent

Sameiets nåværende energileverandører:
- Strøm: Entelios (via OBOS innkjøpssamarbeid).
- Nettleie strøm: Elvia (tidligere Hafslund Nett AS).
- Fjernvarme: Fortum Oslo Fjernvarme.
- Gass: Flogas Norge AS (leverer til Løren Velforening).

Avlesning og forbruk:
Alle tre undermålere som er knyttet til det fellesmålte systemet blir fjernavlest av Techem AS og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Nye strømmålere ble installert høst/vinteren 2023, og forbruksdata oppdateres kontinuerlig. Beboere kan selv følge med på forbruket via Techems beboerportal. For gassbruk avleses forbruk én gang i året og inngår i den årlige avregningen.

Hentet fra årsmøtedokumentene fra 2025:
- Vedlikeholdsprosjekter 2024/2025:
1) Fasade og vinduer:
Sameiet har problemer med vannlekkasjer fra vinduer. I 2024 har sameiet gjennomført reparasjon av skader på fasadeplater og skiftet sålebenkbeslag vindu inkludert maling av vinduskarmer på takterrasser Børsteveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B, samt Peter Møllers vei 6A sør og 6B sør. Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 381 000 kroner.

2) Malingsarbeider:
Sameiet har gjennomført malingsarbeider på karnapp og spilevegger, samt oljebehandling av håndløpere på bygningene i Kruttveien 2-10 og 11-15, iht. vedtatt vedlikeholdsplan. Råte treverk ble skiftet ut. Prosjektet ble samordnet med Sameiet Lørenkvartalet for KV 3-7. Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 462 000 kroner.

3) Rehabilitering av takterrasse:
Det var flere vannlekkasjer fra takterrasse i Børsteveien 2B. Norconsult gjorde en vurdering av nødvendige tiltak, og endte til slutt opp med å anbefale total rehabilitering. Styret vedtok dette. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 602 000 kroner.

4) Bytte av trykkøkningspumpe:
Trykkøkningspumpen sviktet i februar 2024. Etter en lengre prosess ble en ny trykkøkningspumpe installert i april 2024 av Bravida. Totalkostnaden for feilsøking og utskifting av pumpen beløp seg til 190.000 kroner. Lørenplatåets andel av kostnaden er 127.500 kroner, i henhold til den fastsatte fordelingsnøkkelen mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået

5) Vanninntrengning
Sameiet har flere ganger opplevd vanninntrengning etter store mengder nedbør. Norconsult gjennomførte vurdering av tiltak på to av takene. Det er foretatt tetningsarbeider iht. anbefalinger fra Norconsult. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 45 000 kroner, pluss forventet ca. 50 000 i 2025. I 2023 var det store problemer med vanninntrengning i søppelrommene. Det ser ut til å ha bedret seg etter grøfte- og dreneringsarbeidene i Børsteveien. I 2024 har vi ikke hatt vanninntrenging i søppelrommene. Rommene er vasket, og det er utført rusbehandling og maling av støttebein til oppsamlingscontainere.

6) Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem:
Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARXlesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført i november/desember 2024.

7) Fjernvarme:
Sameiet har i 2024 og 2025 hatt mange feilmeldinger på radiatorer og varme på badegulv. Feilmeldingene følges opp av Bravida og har koster sameiet mye. Årsaken til feilmeldingene er ofte tette ventiler, som skyldes urent vann.

8) Utbyggingsprosjekter i nabolaget, tiltak i Børsteveien:
Styret har gjennom året hatt mange møter med utbygger og Løren velforening om både støy- og støvproblemer samt tiltak knyttet ferdigstilling av Børsteveien til gatetun. Det er montert bommer til Kanonhallveien og Kruttveien, og det er gjort ekstra tilpasninger i grensen til Lørenplatået for at arealet skal bli fint og funksjonelt. Gatetunet ble åpnet rett før jul.

Vedlikeholdsplan:
Det er satt av midler til vedlikeholdsplanen i samsvar med årsmøtets vedtak i sak 4A på årsmøte 2024. De store prosjektene med utvendig vask og maling, samt skifte resterende sålebenkbeslag på vinduer gjennomføres i 2026 og 2027. I 2024 ble det gjennomført planlagt malingsarbeider på Kruttveien 2-10 og Kruttveien 11- 15. I tillegg ble det gjennomført ekstraordinære tiltak på til sammen 8 takterrasser pga. vann-inntrengning og forebygging av vanninntrengning. Planlagte vedlikeholdstiltak i garasje ble flyttet til 2025, og det gjennomføres en grundig kartlegging av sprekker.

Følgende er hentet fra hjemmesiden:
https://lorenplataet.no/
- Sak fra 16.3.2026: Det skal gjennomføres utbedring og sikring mot kloridskader i garasjen. Arbeidet gjelder alle parkeringsplasser, og entreprenør Consolvo er i gang. Vegg og gulv slipes, primes og får en forsterket overgang (epoxy). Det legges en elastisk vannskjerm for å hindre fukt og salt i å trenge inn i betongen. Kaldere garasje og mer fukt fra elbiler gjør at saltvann trenger inn i betongen. Målinger viser økende kloridnivåer, og tiltak gjøres for å forebygge skader.
- Årsmøtet holdes 5. mai 2026 kl. 18:00 i menighetssalen, Sinsen kirke.

Styret skriver følgende pr. mail mars 2026:
"Sameiet har vedtatt en langsiktig vedlikeholdsplan som blant annet omfatter utvendig maling av blokkene i løpet av de kommende årene. Dette er omtalt i innkallinger og saker til årsmøtene i 2024 og 2025. Tiltaket er per i dag på planleggings-/utredningsstadiet, og det er ikke inngått kontrakt eller fastsatt endelig fremdriftsplan. Arbeidene er forventet å gjennomføres over flere år. Felleskostnadene er justert for å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Endelig kostnadsnivå er imidlertid ikke avklart, og det kan derfor ikke utelukkes at det på et

senere tidspunkt vil være behov for ytterligere justering av felleskostnader og/eller opptak av felleslån, avhengig av endelige beslutninger. Utover dette foreligger det per i dag ikke vedtatte større arbeider eller konkrete beslutninger om låneopptak."

Det må alltid påregnes kostnader for generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning. Nye eier av seksjonen meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 482,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle opprettes en konto til vedlikeholdsfond. Etter anbefaling fra regnskapsfører er midlene satt inn Nibor90 konto som gir høyere rente.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 6 855 471.
Driftsresultat pr. 31.12.2024 var kr 123 563.
Årsresultat pr. 31.12.2024 var kr 486 803.

Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan innkalle innkalle til dugnad for vedliekhold og lignende etter behov for fellesarealene etter § 11 i Husordensreglene.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe eller for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekstrementer må fjenes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre, etter § 6 i Husordensreglene.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8545408

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 082 kvm (Eiertomt)
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 felles oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger sentralt på Løren med kort vei til alt fra dagligvarebutikker, restauranter og et variert servicetilbud. I tillegg er det kort vei til offentlig kommunikasjon, så her bor du med alt du trenger i hverdagen rett utenfor.

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. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys har åpnet på Løren og tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus. Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza og Dominos kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste som velværebehandlinger på Min hudklinikk, helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen.

Økern Portal 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, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege 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. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

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

Matbutikker på Løren:
- Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000, Coop Ekstra 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. Se http://www.okernloren.no/2020/06/16/si-din-mening-om-planforslagene-for-lorenbanen/ 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.

Løren aktivitetspark under bygging. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter vil bestå av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken vil være særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og skal ha 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
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4083, datert 26.05.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Peter Møllers vei 4 A - bruksendring av Kanonhallen til klatresenter
Saksnummer: 2025/22837 - Byggesak
Mottatt sak: 09.12.2025
Status: Under behandling

- Oppgradering av Lørenveien, på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien.
Det er besluttet å oppgradere Lørenveien på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien. Arbeidene innebærer generell opprusting av gatesnittet, med vekt på sykkelanlegg, overvannshåndtering og gateutforming. Oppstart forventes å være våren 2027.

- 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.

Saken har nå fått byggesak hos kommunen: Lørenvangen 22 - oppføring av Boligblokker
Saksnummer: 2025/21935 - Byggesak
Mottatt sak: 20.11.2025
Status: Under behandling

Lørenvangen 22 - opparbeidelse av gangvei, fortau og torg
Saksnummer: 2025/23509 - Byggesak
Mottatt sak: 23.12.2025
Status: Under behandling

- 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.

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:

301/124/210/231:
02.07.2007 - Dokumentnr: 528792 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 528792 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruksrett av utearealer og regulerte fellesområder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 528792 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 875676 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 231
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/16996

12.02.2009 - Dokumentnr: 105056 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:2
Bestemmelse om parkering til fordel for ovennevnte seksjoner.
Kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjonen.
Med flere bestemmelser

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 100,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (obos) kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (obos) kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 750,- 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 3. april 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

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.

Peter Møllers vei 6A

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

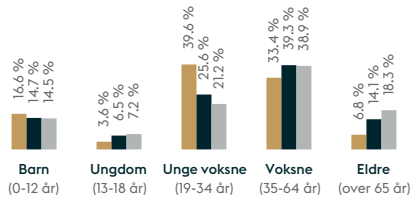
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 120 barn	5 min 0.5 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	5 min 0.5 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 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	3 min
Kruttverksveien balløkke	7 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	4 min

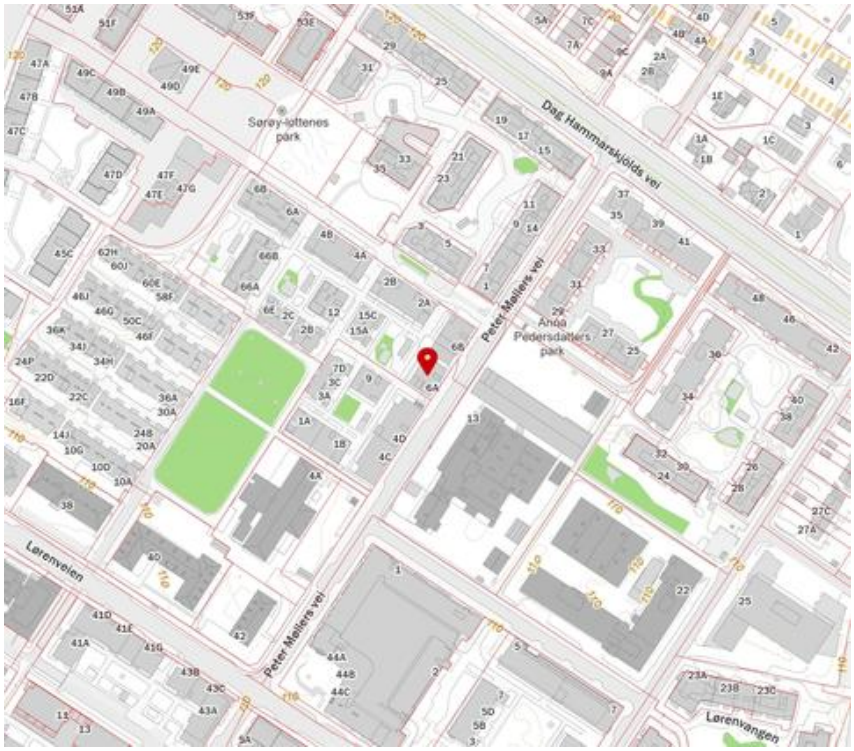
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Peter Møllers vei 6A

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

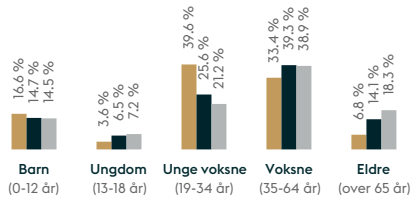
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.3 km
Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	5 min 0.5 km
Gregers barnehage	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	4 min
Kruttverksveien balløkke	7 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	4 min

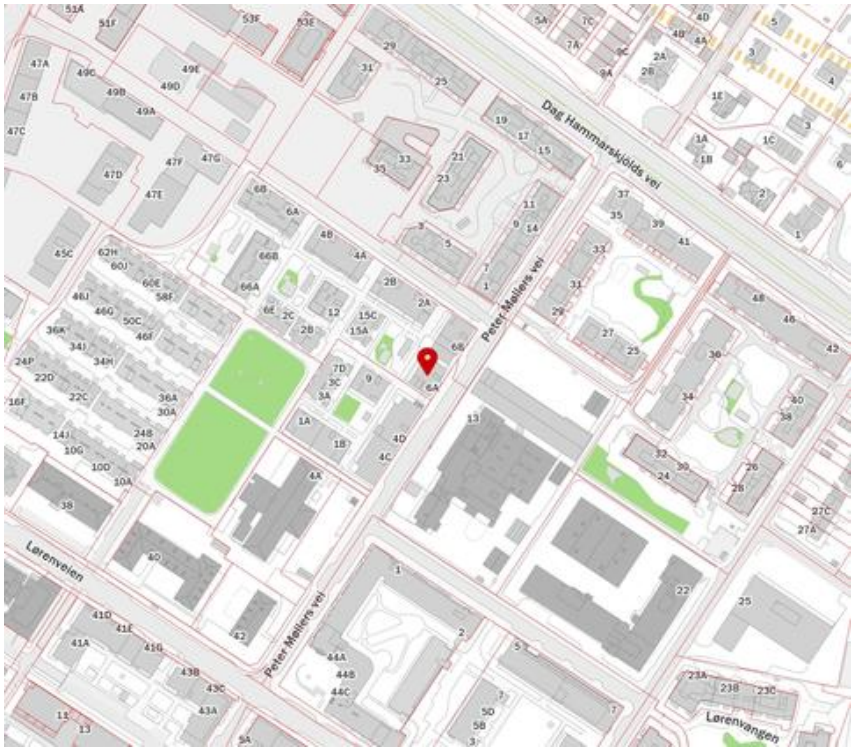
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 6A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Thea Louise Glasø, Kristian Reitan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. august 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: 2241524
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Romerike Montering av stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er blitt gjennomført av tidligere eier. Har blitt gjort gjennom om borettslaget samlet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Org nr 980 498 468 Kopier Juridisk navn: Asbjørn Hagenes Monterte oppvaskmaskin, ny kran og waterguard etter oppussing av kjøkken.

---

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?

Ja

Beskriv: Det blir gjort årlige kontroller av gasspeis i sameiet. Ble sist gjort oktober 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt bygging av boligblokker og grøntareal på andre siden av veien, på baksiden Orkla- bygget.

---

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: 21-0085/26

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Peter Møllers vei 6A , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 210, snr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3165 **Referansenummer:** FR9755

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², trefliser lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner, med noe tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Utvendige fasader med tegelsten og trepanel ved balkong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,32 m.

- Det registreres noe glippe mellom endeskjøt og fotlist i stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne mes svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Belysning og fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass er montert. Waterguard er montert under vaskekummen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er gulvvarme på badet, også tilknyttet fjernvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

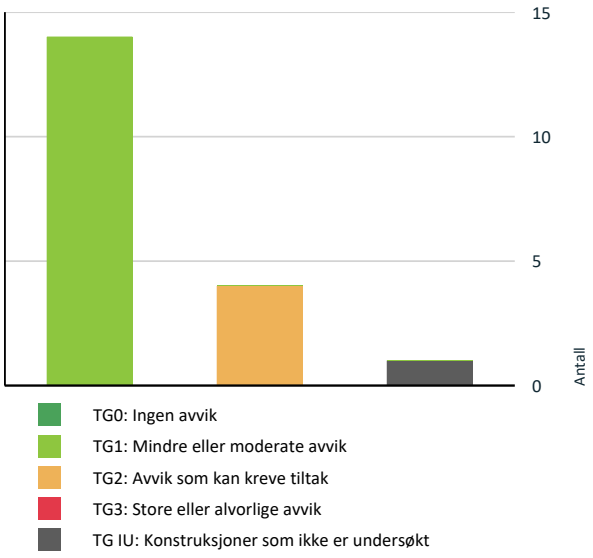
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør uten kikkhull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², trefliser lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner, med noe tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Utvendige fasader med tegelsten og trepanel ved balkong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger med malte prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,32 m.

- Det registreres noe glippe mellom endeskjøt og fotlist i stuen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

- Enkelte bruksspor på nedre del av døren til badet. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er gulvvarme på badet, også tilknyttet fjernvarme.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne mes svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Videre registreres det ufagmessige utførelser rundt rørføringer under servanten. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

- Eier opplyser at det er lagt flis på flis i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• 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.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Belysning og fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass er montert. Waterguard er montert under vaskekummen.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer og luker i vegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Gasspeis plassert i stuen.

- Eier opplyser at det blir gjort årlige kontroller av gasspeis i sameiet. Ble sist gjort oktober 2025.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer og gulvvarme på bad. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arkel Romerike: Montering av stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

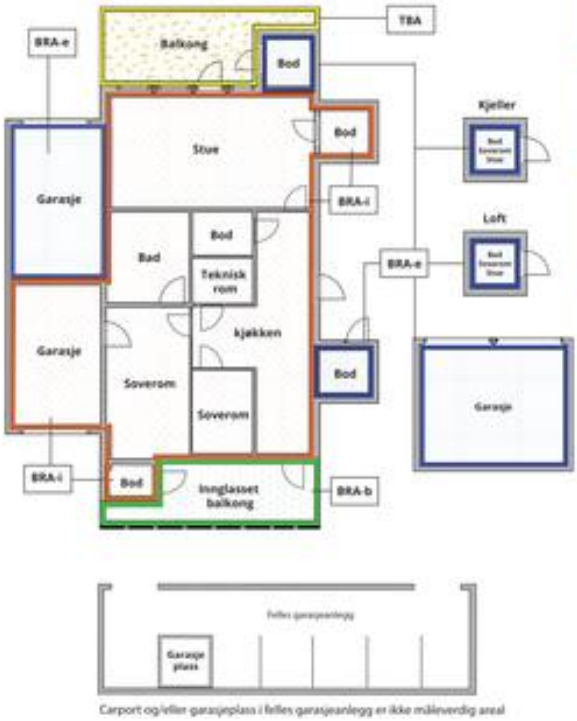
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	72			72	11
Kjeller		6		6	
SUM	**72**	**6**			**11**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 6 m², merket med 231.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Kristian Reitan	Kunde
	Thea Louise Heier Glasø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	210		231	9082.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 6A, 0585 OSLO

Hjemmelshaver
Kristian Reitan og Thea Louise Heier Glasø

Eierandel
71 / 16996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

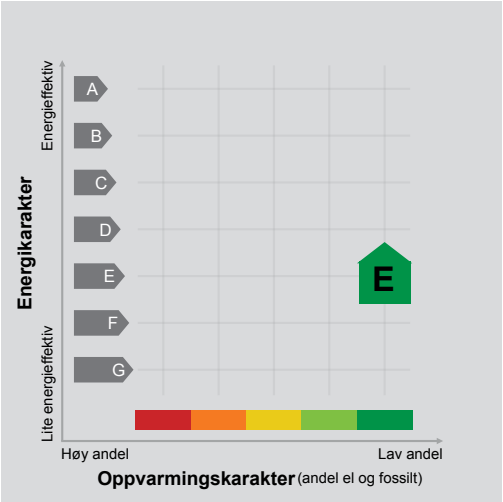
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LØRENPLATÅET
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803420
Merkenummer	Energiattest-2025-208625
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7451
SAMEIET LØRENPLATÅET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENPLATÅET

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 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7451

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer
6. Valg av farge på blokkene når disse skal males
7. Endring av husordensregler § 10
8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
9. Vag av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

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

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. 7451 Årsrapport 2024.pdf
2. 7451 Vedtekter.pdf

Sak 5

Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jonathan Gross, Børsteveien 4A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

Per idag så er det ikke mulig, fra noen innganger å komme seg inn i byggene uten å måtte åpne en dør manuelt.

- 1 av 2 dører fra garasjen er utstyrt med dørautomatikk.

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

-Bakinngang er utstyrt med dørautomatikk, men dør til trapperom/ heis er ikke utstyrt.

Ber om at styret vurderer hvordan korrigere dette. Ellers er ingen mening med å ha dørautomatikk, om ikke det er mulig å komme seg opp til egen etasje uten å dra i dører.

2. Søke stønad fra Oslo kommune for å sette opp dørautomatikk.

Styrets innstilling:

Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt.
Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

Styrets innstilling

Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt. Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

Forslag til vedtak

Styret anbefaler ikke å installere dørautomatikk på flere dører og dørholdere på nåværende tidspunkt på grunn av store kostnader med vedlikehold i årene fremover.

Sak 6

Valg av farge på blokkene når disse skal males

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planlagt vedlikehold – maling av blokkene i sameiet
Det er planlagt større vedlikehold av blokkene i sameiet i 2026 og 2027, og i den forbindelse skal også blokkene males.

Det vil bestandig være forskjellige synspunkter på hvilke farger blokkene bør males i. Styret foreslår derfor at det stemmes over om blokkene skal males i dagens farger eller endre fargene noe. Dersom det blir flertall for å male blokkene i dagens farger er saken avgjort. Dersom det blir flertall for at blokkene ikke skal males i dagen farger, vil styret sette ned en komité som skal fremme forslag på to eller tre alternative farger som det kan stemmes over. Dette må fremmes og stemmes over i løpet av 2025.

Styrets innstilling
Det stemmes over om det skal males i dagens farger eller ikke.

Forslag til vedtak
Det males i dagens farger

Sak 7

Endring av husordensregler § 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det legges til et avsnitt i § 10, se siste avsnitt . § 10; Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at-balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser og bruk av parabolantenner. Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.

Beboere skal selv sørge for balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer

Styrets innstilling

Oppdatering med nytt punkt i §10; *Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer*

Forslag til vedtak

Oppdatering med nytt punkt i §10; Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer

Vedlegg

3. 7451 HUSORDENSREGLER 2023.pdf

Sak 8

Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

---

Sak 9

Vag av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karianne Burhol

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Bolstad Jacobsen
- Kristoffer Farstad
- Lasse Oug

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

- Kristine Wingård Johansen

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

- Joachim Hvassing
- Roy Erik Willem Nannings

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

- 1. Johnny Skogstad
- 2. Jarle Tvinnereim
- 3. Wenche Verpe

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	Børsteveien 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4A
Styremedlem	Anel Maric trakk seg 26.08.2024	Kanonhallveien 66A

Varamedlem	Kristian Reitan	Peter Møllers vei 6A
Varamedlem	Kristine W. Johansen	Børsteveien 2B

Valgkomiteen

Stein Flaatrud	Kanonhallveien 66A
Anders Li	Børsteveien 6A
Daniel Kragset	Børsteveien 4A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

Sameiet Lørenplatået består av 9 blokker med til sammen 244 seksjoner, og har gårds- og bruksnummer: 124/210.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, Kanonhallveien 66 A-B, Peter Møllers vei 6 A-B

Kruttveien 2 A-E, 4 A-B, 6 A-E, 8 A-E, 10 A-D, 11 A-C, 12, 13 A-C, 15 A-C.

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

Omsetning av leilighetene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:
I perioden mellom årsmøtet 14.05.2024 og årsmøtet 01.05.2025 har styret gjennomført 13 styremøter, arbeidsmøter og beslutninger via e-post. Styret har etablerte rutiner, og h vert medlem har klare ansvarsområder. Varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Mål for styrets arbeid:
Styret har som mål å sikre et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samtidig som verdien av sameiernes boliger maksimeres. Styret sørger også for at alle myndighetskrav oppfylles.

Kommunikasjon og hjemmeside:
Sameiets hjemmeside er styrets viktigste kommunikasjonskanal:

- **Adresse:** ~~www.lørenplatået.no~~ eller ~~www.lorenplataet.no~~
- Viktige beskjeder sendes ut på e-post, enten til seksjonseiere eller til både seksjonseiere og leietakere.
- Hjemmesiden har lenker til skjemaer for rapportering av feil og mangler, som gjør det enkelt å melde fra om hendelser.

Det meste av informasjon finnes på hjemmesiden, og det er mulig å bruke søkefunksjonen for å finne svar. Styret ber beboerne bruke nettsidene før de kontakter styret. Hvis kontakt er nødvendig, skal skjemaet på hjemmesiden benyttes.

Elektroniske informasjonstavler i oppgangene viser meldinger fra styret, samt tid, vær og rutetider for T-bane og buss ved Lørenvangen.

Verdiutvikling på boliginvesteringene:
Styret jobber aktivt med å vurdere og følge opp byggeprosjekter på tomtene rundt sameiet. Dette, sammen med investeringer, vedlikehold og oppgraderinger, bidrar til økt verdi på boligene.

HMS og internkontroll:
Sameiet har et system for helse, miljø og sikkerhet (HMS) som inkluderer risikovurdering, planlegging, organisering og dokumentasjon. Styret benytter OBOS sitt HMS-system, hvor all nødvendig dokumentasjon og vedlikeholdsavtaler er registrert. Avvik som oppdages blir håndtert og løst.

Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble endret fra oktober 2017 som del av en rammeavtale forhandlet frem av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS. Styret har ukentlig kontakt med vaktmester gjennom hele året for å følge opp både små og store saker i sameiet.

Renhold og renovasjon

Renholdet i sameiet har de siste årene blitt utført av samme leverandør, som leverer god kvalitet til en konkurransedyktig pris. Tilbakemeldinger fra beboere om forbedringspotensial blir behandlet seriøst og fulgt opp av renholdsleverandøren.

I Oslo kommune er det pålagt å kildesortere avfall. Gratis poser til dette er tilgjengelige i alle dagligvarebutikker. Vi minner om viktigheten av å bruke avfallssystemet riktig, blant annet:

- Ikke overfylle poser.
- Lage dobbeltknute på posene.
- Rive papp i små biter før det kastes i nedkastet.

Feil bruk av avfallssystemet og hensetting av avfall fører til unødvendige kostnader for sameiet. For å redusere dette, minner vi om følgende alternativer:

- Komprimatorbil: Besøker sameiet to ganger i året i samarbeid med Løren Velforening.

- Miljøstasjon: Har flyttet fra Meny-huset og er nå i krysset Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei. Her kan du kaste papp, glass og alt annet som ikke kan kastes i nedkastet.

Begge disse alternativene er gratis og enkle å bruke.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført 6. mai med godt oppmøte. Innsatsen var stor, og mye arbeid ble gjort. Noen seksjonseiere bidro også ved å bake kake til fellesskapet. Etter dugnaden var det grilling og sosialt samvær. Meny Løren lånte ut grillen, samt sponsa grillmat og brus.

Styret takker alle som deltok, og oppfordrer enda flere til å delta på neste dugnad

Husordensreglene

Styret har i 2024/2025 behandlet noen klager på naboer og uønsket adferd. En del av sakene skyldtes dårlig kommunikasjon mellom partene og ble ofte løst ved første kontakt fra styret.

Vi oppfordrer alle til å forsøke en vennlig dialog direkte med den det gjelder i saker som oppleves sjenerende. Ofte er den som sjenerer ikke klar over det, og problemet kan løses enkelt. Hvis du ikke føler deg komfortabel med dette, kan du kontakte styret for hjelp til å finne en løsning.

Styret har også behandlet søknader om fasadeendringer og lignende i henhold til vedtekter og husordensregler. Vi minner om at:

- Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret før de gjennomføres.
- Monteringer og oppbevaring på terrasser/balkonger, som blomsterpotter, lamper og lignende, skal festes forsvarlig for å unngå skade

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2024/2025

Av vesentlige vedlikeholdstiltak og prosjekter gjennomført siste året, nevnes følgende:

1. **Fasade- og vindusarbeider**

Sameiet har problemer med vannlekkasjer fra vinduer. I 2024 har sameiet gjennomført reparasjon av skader på fasadeplater og skiftet sålebenkbeslag vindu inkludert maling av vinduskarmer på takterrasser Børsteveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B, samt Peter Møllers vei 6A sør og 6B sør. Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 381 000 kroner.

2. **Malingsarbeider**

Sameiet har gjennomført malingsarbeider på karnapp og spilevegger, samt oljebehandling av håndløpere på bygningene i Kruttveien 2-10 og 11-15, iht. vedtatt vedlikeholdsplan. Råte treverk ble skiftet ut. Prosjektet ble samordnet med Sameiet Lørenkvartalet for KV 3-7.
Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 462 000 kroner.

3. **Rehabilitering av takterrasse**

Det var flere vannlekkasjer fra takterrasse i Børsteveien 2B. Norconsult gjorde en vurdering av nødvendige tiltak, og endte til slutt opp med å anbefale total rehabilitering. Styret vedtok dette. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 602 000 kroner.

4. **Bytte av trykkøkningspumpe**

Trykkøkningspumpen sviktet i februar 2024. Etter en lengre prosess ble en ny trykkøkningspumpe installert i april 2024 av Bravida. Totalkostnaden for feilsøking og utskifting av pumpen beløp seg til 190.000 kroner. Lørenplatåets andel av kostnaden er 127.500 kroner, i henhold til den fastsatte fordelingsnøkkelen mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået

5. **Vanninntrengning**

Sameiet har flere ganger opplevd vanninntrengning etter store mengder nedbør. Norconsult gjennomførte vurdering av tiltak på to av takene. Det er foretatt tetningsarbeider iht. anbefalinger fra Norconsult. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 45 000 kroner, pluss forventet ca. 50 000 i 2025.

I 2023 var det store problemer med vanninntrengning i søppelrommene. Det ser ut til å ha bedret seg etter grøfte- og dreneringsarbeidene i Børsteveien. I 2024 har vi ikke hatt vanninntrenging i søppelrommene. Rommene er vasket, og det er utført rusbehandling og maling av støttebein til oppsamlingscontainere.

6. **Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem**

Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARX-lesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført i november/desember 2024.

Når det gjelder det elektroniske nøkkelsystemet driftes dette av Defigo. Hvis beboere opplever feil med systemet, er det fint om styret informeres ved bruk av skjema på nettsiden. Ved bestilling av nøkkelbrikker (RFID) og evt. feil i Defigo-app etc. må beboer selv kontakte Defigo. Kontaktinformasjon til Defigo: support@getdefigo.com/ 22 21 00 20

7. **Fjernvarme**

Sameiet har i 2024 og 2025 hatt mange feilmeldinger på radiatorer og varme på badegulv. Feilmeldingene følges opp av Bravida og har koster sameiet mye. Årsaken til feilmeldingene er ofte tette ventiler, som skyldes urent vann.

Styret minner om at det er viktig at man ikke lufter radiatorer lenger, fordi vi har endret vakuumutskiller. Ved å lufte kan man tilføre oksygen i systemet som igjen kan skape urenheter i form av korrosjon/erosjon i rør og radiator. Unntaket er hvis man har byttet radiator/eller annet i systemet, men dette utfører Bravida. Seksjonseier skal altså ikke lufte anlegget selv.

NB! For at termostatene på bad og radiator skal fungere er det helt nødvendig å «mosjonere» termostaten, det gjøres ved å bevege den fra stengt til fullt et par ganger per måned. Termostat kan settes tilbake til ønsket posisjon straks man har skrudd den opp og ned. Dersom man ikke gjør dette vil nålen i termostatventilen sette seg fast og man får ikke virkning i termostaten.

8. **Utbyggingsprosjekter i nabolaget, tiltak i Børsteveien**

Styret har gjennom året hatt mange møter med utbygger og Løren velforening om både støy- og støvproblemer samt tiltak knyttet ferdigstilling av Børsteveien til gatetun. Det er montert bommer til Kanonhallveien og Kruttveien, og det er gjort ekstra tilpasninger i grensen til Lørenplatået for at arealet skal bli fint og funksjonelt. Gatetunet ble åpnet rett før jul.

Styret har også tatt opp problemer med vanninntrengninger i søppelrom, og riss og sprekker i betongkonstruksjoner med utbygger (OBOS) og entreprenør (Veidekke). Det var montert rystelsesmålere under anleggsarbeidene. Svarene har hele tiden vært at målte rystelser er under grenseverdier, slik at riss og sprekker må være forårsaket av andre forhold. Styret har også tatt opp dette med forsikringsselskapet vårt, og fått tilsvarende svar fra de.

9. **Forsikringssaker**

De siste tre årene har det vært en markant økning i antall forsikringssaker. I perioden 2019–2021 var gjennomsnittet fire saker per år. I perioden 2022–2024 har antallet økt til totalt 24 saker, med et snitt på åtte per år. Toppåret var 2024, med 11 registrerte saker. De fleste var relatert til vanninntrengning fra utette bygninger. I tillegg har det vært to større saker knyttet til lekkasje fra rør i vegg, som berørte åtte leiligheter samt kjeller. Styret understreker viktigheten av å gjennomføre vedlikeholdsarbeid som planlagt, for å redusere risikoen for vannskader og andre bygningsrelaterte følgeskader som følge av manglede vedlikehold.

10. **Vedlikeholdsplanen**

Det er satt av midler til vedlikeholdsplanen i samsvar med årsmøtets vedtak i sak 4A på årsmøte 2024. De store prosjektene med utvendig vask og maling, samt skifte resterende sålebenkbeslag på vinduer gjennomføres i 2026 og 2027.

I 2024 ble det gjennomført planlagt malingsarbeider på Kruttveien 2-10 og Kruttveien 11-15.
I tillegg ble det gjennomført ekstraordinære tiltak på til sammen 8 takterrasser pga. vann-inntrengning og forebygging av vanninntrengning. Planlagte vedlikeholdstiltak i garasje ble flyttet til 2025, og det gjennomføres en grundig kartlegging av sprekker.

Andre oppgaver som har vært viktig for styret, samt løpende drift:

- Boning av alle fellesarealer i sameiet.
- Daglig oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 300 e-poster per måned som skal besvares.
- Forebyggende og oppfølging av vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan.
- Oppfølging og service på varmeanlegg.
- Oppfølging og service på ventilasjonsanlegg.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan, vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- Nødvendig vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Jevnlig vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvar til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie.
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll.
- Utrykning og oppfølging ved feil på heiser
- Energiavregning.
- Økonomisk forvaltning.
- Oppfølging forretningsfører.
- Fortløpende oppdatering av postkasseskilt, beboerlister og e-post-grupper.
- Oppfølging og service på låssystem.
- Administrering og løpende oppfølging av utleie av plass i sykkelboder.

- Oppfølging av Renovasjonsetaten og Envac i forbindelse med propper i avfallsanlegget. Vi har også hatt komponenter som har blitt skiftet ut i 2024 grunnet alder.
- Oppfølging av infrastruktur for brannsikkerhet i fellesområder og for beboere, samt test og kontroll av denne infrastrukturen.
- Vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Styret har arbeidet med å gjennomgå nettsidene til sameiet for å fjerne gammel info, oppdatere lenker og tydeliggjøre språk. Nettsidene blir fortløpende oppdatert med viktig info, og vi håper at flest mulig følger holder seg informert via disse.
- Fakturering av tjenester vi deler med Lørenkvartalet og Garasjelaget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av

OBOS. Sameiet Lørenplatået er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg og boliger.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På https://www.energimerking.no/ kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Heiser

Sameiet har en drifts- og serviceavtale med OTIS, og det er etablert en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene fremover. Styret mener dette er en effektiv løsning som forebygger problemer før de oppstår, i stedet for å håndtere kostbare og uforutsigbare feil senere.

Det er viktig at du melder fra straks du oppdager feil eller mangler ved en heis, selv om den fortsatt er i drift. Slike tilbakemeldinger hjelper oss med å opprettholde ønsket standard på heisene og kan forhindre fremtidige driftsstanser. Bruk skjemaet på nettsiden vår for rask varsling til styret.

TV og Internett

Sameiet er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox gjennom en felles rammeavtale forhandlet av Løren Velforening. Avtalen trådte i kraft i mars 2024 og indeksreguleres årlig i mai.

Avtalen sikrer fiberbaserte signaler for TV og internett direkte til hver seksjon. For mer informasjon om innholdet i avtalen og tjenestene som tilbys, henviser vi til sameiets nettsider.

Ringetablåer og postkasselapper

- Postkasselapper: Styret oppdaterer postkassene når det meldes om eierskifter eller nye leieboere. Eierskifter rapporteres av meglere via forretningsfører, men seksjonseiere må selv melde hva som skal stå på postkassen. Skjema for dette finnes på nettsiden vår.
- Reklame: Det er ikke tillatt å henge opp egne lapper på postkassene. Benytt klistermerker som sier at du ikke ønsker uadressert reklame.

Etter overgangen til Defigo elektronisk adgangssystem er det ikke lenger styret som oppdaterer navn og tekst på ringetablåene. Hver seksjonseier administrerer dette selv, sammen med tilganger og elektroniske brikker. Brukerveiledninger og videoer ligger på sameiets nettside. Trenger du hjelp, kan både styret og Defigo bistå.

Utleie av seksjoner

I henhold til vedtektene er seksjonseiere pliktige til å melde fra om utleieforhold til styret. Dette gjelder både ved eierskifte og ved utleie av seksjonen. Meldingen må sendes til styret og forretningsfører via skjema på sameiets nettside når nye beboere flytter inn

Strøm, gass, varmtvann og varme

Sameiet har en fellesmålt infrastruktur med tre hovedmålere: én for strøm og én for varmtvann og varme (fjernvarme). I tillegg har hver seksjon tre undermålere med fjernavlesning:

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

Seksjoner med gasspeis har i tillegg en egen gassmåler, som avleses manuelt under den årlige kontrollen av gasspeis. Gasspeisene er koblet til en felles gasstank som eies og administreres av Løren Velforening.

Sameiets nåværende energileverandører:

- **Strøm:** Entelios (via OBOS innkjøpssamarbeid).
- **Nettleie strøm:** Elvia (tidligere Hafslund Nett AS).
- **Fjernvarme:** Fortum Oslo Fjernvarme.
- **Gass:** Flogas Norge AS (leverer til Løren Velforening).

Avlesning og forbruk

Alle tre undermålere som er knyttet til det fellesmålte systemet blir fjernavlest av Techem AS og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Nye strømmålere ble installert høst/vinteren 2023, og forbruksdata oppdateres kontinuerlig. Beboere kan selv følge med på forbruket via Techems beboerportal.

For gassbruk avleses forbruk én gang i året og inngår i den årlige avregningen.

Gassystem og vedlikehold

Løren Velforening har inngått en løpende vedlikeholdsavtale for gassinfrastrukturen, som inkluderer gasstank og utvendige rør. Dette innebærer:

- Månedlig lekkasjesøk.
- Årlig kontroll av hele gassanlegget, inkludert gasspeisene i seksjonene.

Regelmessig kontroll av gassanlegg er pålagt av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) og må utføres minst én gang per år av godkjent installatør. I 2024 ble kontrollen utført av Alfa Olis gass & VVS AS.

Tilgang til leiligheter ved kontroll

Noen beboere gir dessverre ikke tilgang til leiligheten på oppsatt tidspunkt for gasskontroll. Dette medfører ekstra arbeid for styret og tilleggskostnader for de det gjelder. Hvis kontroll ikke gjennom-føres, må gassen i leiligheten stenges av for seksjonseiers regning for å sikre sikkerheten i bygget.

Gasskontrollen for 2024 er gjennomført i henhold til en oppsatt plan. Eventuelle ekstrakontroller må dekkes av den enkelte beboer.

Trygghet for beboerne

Det viktigste tiltaket for å sikre tryggheten i sameiet er å gjøre området mindre tilgjengelig og mindre interessant for tyver og vandaler. For å oppnå dette oppfordres beboerne til:

- Holde alle dører låst.
- Ikke slippe inn ukjente personer.
- Unngå å oppbevare verdifulle gjenstander i bodene.

Bomiljøvakt
Sameiet er for tiden ikke tilknyttet bomiljøvakt. Styret vurderer fortløpende behovet for

en slik tjeneste. I 2024 og 2025 har det vært svært få henvendelser. Beboere oppfordres til å kontakte politiet ved ordensforstyrrelser.

Brannsikkerhet

Moderne bygninger må oppfylle strengere krav til brannsikkerhet enn de som gjaldt da sameiets bygninger ble oppført. Styret vurderer derfor fortløpende tiltak som kan forbedre brannsikkerheten, basert på dagens standarder og behov.

Vi er klar over at brannvernkrav noen ganger kan komme i konflikt med individuelle ønsker, som lagring av sykler og barnevogner. Sameiets brannsikkerhet er imidlertid basert på:

- En utarbeidet brannvernrapport.
- Generelle brannkrav og byggenes branntekniske prosjekteringsgrunnlag.
- HMS-regler.
- Befaringer fra Oslo brann- og redningsetat.

Fjerning av gjenstander i fellesområder
For å ivareta sikkerheten er vaktmester instruert til å umiddelbart fjerne hensatte gjenstander og brennbart materiale uten varsel. Dette gjelder alle fellesområder, som:

- Oppganger.
- Brannsluser.
- Bodganger.
- Garasje.

Vedlikehold og rutiner
Sameiet gjennomfører årlig kontroll og service av brannalarmanlegget, inkludert testing av brannalarm og avtrekksvifter. Eventuelle avvik følges opp og utbedres.
Det er etablert en fast rutine for vaktmester til å inspisere brannsluser og oppganger jevnlig, med resultater som rapporteres til styret. Årlig kontroll av brannalarmanlegget samkjøres med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Garasjelag for effektivitet.

Forebygging i egen leilighet
Styret har informert beboerne om hva de selv kan gjøre i sine leiligheter for å forebygge brann. Dette inkluderer blant annet riktig bruk av elektriske apparater og generelle brannforebyggende tiltak.

Samarbeid med Sameiet/Borettslag Lørenkvartalet

Det er opprettet to arbeidsgrupper mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået der det i den ene settes fokus på vedlikeholdsarbeid i garasjen inkludert oppfølging av

gjesteparkeringsplasser. Den andre arbeidsgruppen håndterer oppfølging av feilmeldinger for fjernvarmeanlegget. I begge arbeidsgrupper er det gjennomført innledende kartlegging og det er vedtatt å utarbeide rapport med tiltak for å sikre vedlikehold av bygningsmassen i garasjen samt fjernvarmeanlegget.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2024 hatt ansvar for en rekke viktige drifts- og administrasjonsoppgaver, inkludert:
Vaktmestertjenester: Administrasjon av tjenester levert av Bygårdsservice AS.
Garasjeadgang: Administrasjon av Defigo og mobilløsning for tilgang til garasjen.

Leieforhold for motorsykler: Løpende oppfølging.
Hovedport: Oppfølging av påkjørsler, samarbeid med leverandører og forsikringsselskap, samt oppfølging og service av ny hovedport.

Service og vedlikehold: Kontroll og oppfølging av porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter.

Brannvern: Administrasjon og service på alle brannverntiltak herunder årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg, nøkkelsafe, brannporter, slukkeapparater, nød- og ledelys, kontroll og overvåkning av linje til 100 sentral, – arbeidet utføres også på vegne av Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
Elbilinfrastruktur: Oppfølging og administrasjon av bestillinger av ladestasjoner. Administrasjon av ladeanlegg herunder ladekostnader, fakturering, og jevnlig utbedringsarbeid, brukertilganger etc. Ny oppløsning fra Lyse er iverksatt.

Garasjevask: Planlegging og gjennomføring av garasjevask

Kommunikasjon: Jevnlig informert på hjemmeside og elektroniske oppslagstavler, nyhetsbrev, svart ut e-post (ca. 1200 stk.).

Videoovervåkning: skifte av videovervåkningsløsning, utbedring av kabler i teknisk rom, oppgradering av kameraer. Fulgt opp uønskede hendelser med tilhørende kommunikasjon og utlevering av materiale til politi og forsikringsselskap.

Felleskostnader for bruksrett til garasjen er på kr 828 per kvartal fra 1.1.2025. Det er en økning på 30 kroner fra 2024.

Elbil-ladestasjoner
Styret får jevnlig spørsmål fra meglere og potensielle boligkjøpere om det kan garanteres mulighet for å installere ladestasjon for elbil. Vi kan bekrefte at alle som ønsker det, kan få installert ladestasjon. Tilgangen til denne infrastrukturen for elbiler blir fremhevet som et viktig salgsargument for boliger i området.

Les mer om Løren Garasjelag her https://lorenplataet.no/loren-garasjelag

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Alle seksjoner i sameiet er medlem i Løren Velforening, hvor vår styreleder sitter i styret med ansvar for forretningsutvikling, rammeavtaler og gassinfrastruktur. Styret opplever samarbeidet med de andre sameiene som godt.Velforeningen har hatt 8 møter i 2024 og planlegger 2 til før årsmøtet i april 2025. En viktig oppgave har vært å rekruttere flere medlemmer – og i 2024 fikk vi med fire nye sameier/borettslag.

Lørenparken
Velforeningen eier og drifter Lørenparken, som er et viktig samlingspunkt hele året. Vedlikeholdet gjøres av Bygårdsservice, og inkluderer blant annet plenklipping, snørydding, lyspærebytte, reparasjoner og renhold.

Kultur og arrangementer
I 2024 ble det arrangert mange hyggelige aktiviteter:

Skøytedag, påskemoro, Lørenløpet, Ponniridning og Lørendagen med konsert, Halloween-feiring og julegrantenning med nissebesøk

Andre oppgaver i 2024:

Trafikksikkerhet, oppfølging av gassanlegg, rammeavtaler til fordel for alle medlemmer, komprimatorbil to ganger i året, lekeplasskontroll og utskifting av sand og utstyr

Børsteveien og Lørenparken
Styret har hatt møter med utbyggere for å sikre en trygg ferdigstillelse av Børsteveien som gatetun. Det er satt opp bommer for å begrense biltrafikk mot parken. Styret har også bidratt til bedre

avfallshåndtering og redusert støy fra byggearbeidene.

Rabattavtaler: Se http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler

Kontingenten: Se http://www.lorenvel.no/Kontingent

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold, veldikeholdskostander som er utsatt til 2025.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 6 855 471.

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle opprettes en konto til vedlikeholdsfond. Etter anbefaling fra regnskapsfører er midlene satt inn Nibor90 konto som gir høyere rente.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
I Oslo kommune er den samlede økningen i vann- og avløpsgebyrene for 2025 fastsatt til 15,8 %. Dette inkluderer en økning på 27,4 % for vanngebyret og 4,2 % for avløpsgebyret.
Eiendomsskatten beregnes etter egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Vi vil endre akontobeløp til faktisk kostnad som var i 2024 samt øke med 5% etter anbefaling fra Techem (vår leverandør på avregning).

Forsikring
Premieøkningen på ca. 20 % er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån
Boligselskapet har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, som vedtatt på årsmøtet i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992 104 104, KUNDENR. 7451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 571 724	9 124 308	9 523 000	11 243 000
Andre inntekter	3	109 198	42 000	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 680 922**	**9 166 308**	**9 563 000**	**11 283 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 628	-71 233	-72 000	-72 000
Styrehonorar	5	-508 000	-508 000	-508 000	-548 000
Revisjonshonorar	6	-18 407	-21 912	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-318 293	-302 693	-323 300	-339 000
Konsulenthonorar	7	-67 028	-87 725	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 235 470	-1 392 280	-3 760 000	-2 170 000
Forsikringer		-422 621	-380 083	-420 000	-504 000
Kommunale avgifter	9	-2 294 842	-1 954 116	-2 292 500	-2 567 000
Energi/fyring	10	-39 831	-53 137	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 166 157	-1 182 629	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-1 415 084	-1 460 970	-1 451 999	-1 744 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 557 359**	**-7 414 776**	**-10 214 799**	**-9 380 500**
DRIFTSRESULTAT		**123 563**	**1 751 532**	**-651 799**	**1 902 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	364 613	192 608	90 000	250 000
Finanskostnader	13	-1 373	-170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**363 240**	**192 438**	**90 000**	**250 000**
ÅRSRESULTAT		**486 803**	**1 943 970**	**-561 799**	**2 152 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 803	1 943 970		

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992 104 104, KUNDENR. 7451

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 089	191 562
Forskuddsbetalte kostnader		429 594	361 250
Andre kortsiktige fordringer	14	77 401	0
Driftskonto OBOS-banken		691 561	1 792 360
Sparekonto OBOS-banken		1 729 892	4 165 141
Sparekonto OBOS-banken II		5 915 559	2 624 897
SUM OMLØPSMIDLER		**8 943 096**	**9 135 210**
SUM EIENDELER		**8 943 096**	**9 135 210**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 855 471	6 368 668
SUM EGENKAPITAL		**6 855 471**	**6 368 668**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		685 567	798 072
Leverandørgjeld		1 204 264	1 181 418
Energiavregning	15	197 794	787 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 087 625**	**2 766 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 943 096**	**9 135 210**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/ Jarle Steinar Tvinnereim/s/ Cecilie Jenssen Tyldum/s/

Johnny Skogstad/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 354 652
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 217 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 571 724**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturering av administrasjonskostnad 2024 for fjernvarmetjenester	20 000
Kompensasjon for merkostnad vask	66 000
Opprydding kundereskontro	98
Nettinnbetalinger	600
Utleie	22 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 198**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-71 628
SUM PERSONALKOSTNADER	**-71 628**

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 508 000.
Av honoraret på kr 508 000 var kr 500 000 til styret og kr 8 000 var til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 407.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Norconsult Norge AS, befaring etc ifm lekkasjer fra terrasse og tak	-59 813
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 115
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 028**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entrepernør AS, utbedring av takterrasser og malingsarbeid	-853 425
EDA Elektro Data Romerike AS, skifte belysning i bodareal	-291 192
Min Blikkenslager AS, full renovering av takterrasse, samt arbeid på tak	-634 668
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 779 285**
Drift/vedlikehold låssystem	-200 214
Drift/vedlikehold bygninger	-19 107
Drift/vedlikehold VVS	-82 869
Drift/vedlikehold elektro	-12 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 825
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-122 130
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 252
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-469 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 407
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 235 470**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 636 303
Renovasjonsavgift	-658 539
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 294 842**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 408
Andre fyringskostnader	-2 424
SUM ENERGI / FYRING	**-39 831**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 250
Skadedyrarbeid	-13 685
Lyspærer og sikringer	-3 894
Vaktmestertjenester	-561 386
Renhold ved firmaer	-550 362
Andre fremmede tjenester	-18 152
Kontor- og datarekvisita	-2 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 700
Andre kontorkostnader	-11 400
Kontingenter (Løren Velforening)	-228 384
Bank- og kortgebyr	-5 992
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 415 084**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken II Nibor90	290 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 024
SUM FINANSINNTEKTER	**364 613**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 373
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 373**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker (mottatt refusjon fra Tryg den 11.02.25)	77 401
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**77 401**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 669 578
SUM INNTEKTER	**-5 669 578**

KOSTNADER

Administrasjon (noen kostnader for 2025)	72 071
Administrasjon (kostnader for 2024)	323 689
Fjernvarme	3 572 529
Gass	819 000
Strøm	963 576
Oppgjørskonto (uoppgjort avregning 2023 mellom selskapene)	-280 319
SUM KOSTNADER	**5 470 546**

Uoppgjorte avregninger 2023 (beboere)	1 238
SUM ENERGIAVREGNING	**-197 794**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: GLFQU-FX3BO-N453H-VFE5T-SVMQB-VWEI7

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lorenplataet@gmail.com, som leses daglig. Sameiet Lørenplatået sin primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: www.lorenplataet.no. E-post sendes ut ved viktige hendelser.

Vår postadresse er:

7451 Sameiet Lørenplatået, OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 Oslo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til blant annet forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, oppfølging av avtaler med leverandører, håndtering av utbetalinger, behandle saker innenfor beslutningsmyndigheten, vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift av sameiet.

Parkering

For informasjon se knappen som gjelder Løren Garasjelag AS på sameiets hjemmeside, eller www.lorengarasjelag.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS fortrinnsvis via skjema på sameiets nettsider, eller på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no .

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring benyttes, vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre for seksjonen, samt bod i kjeller.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENPLATÅET, OSLO Org.nr. 992 104 104
Siste revidert i årsmøte 28. april 2022.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenplatået (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 124 bnr. 210 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 244 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.10.07. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

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

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann-, gass- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger i seksjonens sikringsskap fra og med første hovedsikring. Sameiet har ansvar for eventuelt nødvendig utskifting av sluk, vinduer, verandadører og ytterdører. Sameiet har ikke ansvaret for utskiftning eller vedlikehold av deler etter bruksslitasje.

Den enkelte seksjonseier er dog forpliktet til å holde sluk åpne og rene frem til fellesledningen, både innvendig i seksjonen og utvendig på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. For ventilasjon regnes viftene på bygningenes tak som ytre vedlikehold og den delen av ventilasjonen som befinner seg inne i den enkelte leilighet som indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, og det skal fortrinnsvis velges seksjonseiere i Sameiet som også bor på en av Sameiets adresser. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

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

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. Velge styremedlemmer
4. Behandle vederlag til styret

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

Ved avstemminger på årsmøtet har hver seksjon én stemme. Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Særlige bomiljøtiltak

Årsmøtet kan ved vanlig flertall vedta særlige bomiljøtiltak som går utover vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene. Dersom tiltaket fører med seg en kostnad som er høyere enn 5% kreves det flertall på minst to tredjedeler.

Dersom tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvpart av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseiere sier seg uttrykkelig enige.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning/varmeovn og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på

eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret eller årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser og bruk av parabolantenner. Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til årsmøte, kan skje elektronisk.

Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.

Sameiets adresser:

- Børsteveien 6 A og B (hus 1)
- Børsteveien 4 A og B (hus 3)
- Børsteveien 2 A og B (hus 7)
- Kanonhallveien 66 A og B (hus 2)
- Kruttveien 12 (hus 4)
- Kruttveien 2-10 (hus 5)
- Kruttveien 11-15 (hus 6)
- Peter Møllers vei 6 A (hus 13)
- Peter Møllers vei 6 B (hus 8)

HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET
Siste revidert i årsmøte 03. mai 2023.

§ 1 Beboers plikter
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Slipp aldri personer du ikke kjenner inn via calling anlegget. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 2 Fellesarealer
Bygningenes fellesarealer som portrom, trappeoppganger, brannsluser, korridorer og kjellerarealer skal ikke belemres med gjenstander. Det er forbud mot oppbevaring av utstyr i disse områdene. Brannsluser, som er tilknyttet flere leiligheter er også omfattet av dette forbudet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Seksjonseiere som deler en sluse kan bli enig om bruk av sluse og lage en skriftlig avtale om sluse. Denne er gyldig til en av seksjonseier sier opp avtale eller en av seksjonseiere selger leilighet.

Det er generelt ikke lov å oppbevare noe som er brennbart i brannsluse.

Søppel skal kastes i søppelsugeanlegget. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lettknuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug, utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr. 2 000,- eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

Reklame / uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppelavsug for papir.

Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler eller fasader med front mot fellesareal. Den enkelte sameier kan heller ikke ha sammenhengende beplantning over 150 cm høyde på sameiets eiendom.

Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer. Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes låst.

Styret kan, etter skriftlig søknad fra seksjonseier, tillate beplantning på fellesområder for å skjerme beboere i 1.etasje for innsyn fra gateplan. Dersom styret tillater beplantning, skal seksjonseier selv påta seg ansvar for alt nødvendig vedlikehold og beplantning. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen og den skal være i tråd med de retningslinjer som er gitt av sameiet til enhver tid både hva angår høyde og utseende. Videre skal seksjonseier videreformidle denne vedlikeholdsplikt ved et eventuelt salg av leilighet. Brudd på dette behandles som et brudd på husordensreglene.

Alle utelys og utendørs lysdekorasjoner skal være konstant lysende, ikke blinkende.

For å stimulere til et hyggelig og attraktivt bomiljø, forplikter alle beboere seg til å unngå sjenerende adferd.

§ 3 Boder i kjeller
Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningenes kjeller / garasjeanlegg.

§ 4 Rydding av sykler
Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Varsel skal først være 1 måned før ubenyttet sykler fjernes, deretter 1 uke før. Styret avgjør hvilken metode som blir brukt i forhold til å identifisere syklene, enten gjennom merking av sykler med navn og seksjonsnummer, eller ved at styret merker syklene med strips, som eier må fjerne. Ikke merkede sykler, eller sykler som ikke her fjernet stripsen, vil bli fjerne og lagres i to måneder før eksterne firma henter syklene.

§ 5 Indre orden
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 6 Dyrehold
Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre

§ 7 Nattero mv.
Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. Boring i tak, vegger og gulv skal ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00. På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

§ 8 Parkering
Bil og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Levering / henting av varer skal gå via garasjeanlegget. Lengre stopp utenfor inngangsdører i garasje er ikke tillatt.

§ 9 Grilling på terrasser
Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på terrassene. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheten eller i kjellerbod.

§ 10 Oppbevaring på balkong/terrasse:
Generelt gjelder det at kun el- og gassgrill, utemøbler og blomsterpotter/-kasser kan oppbevares på balkonger og terrasser. Følgende er eksempler på hva som ikke skal oppbevares på balkonger og terrasser: Fryser, kjøleskap, pappesker, tomflasker og søppel. Listen er ikke uttømmende. Basseng og badestamp kan heller ikke tillates, da vekten av vannmengdene kan gjøre stor skade på bygningen.

Styret kan utforme nærmere retningslinjer for oppbevaring innenfor bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 11 Dugnad
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 12 Overtredelse av husordensreglene
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 13 Endringer
Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENPLATÅET

Organisasjonsnummer: 992104104
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

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:**
> Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Fremmet av: Jonathan Gross, Børsteveien 4A

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

Per idag så er det ikke mulig, fra noen innganger å komme seg inn i byggene uten å måtte åpne en dør manuelt.

- 1 av 2 dører fra garasjen er utstyrt med dørautomatikk.

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

-Bakinngang er utstyrt med dørautomatikk, men dør til trapperom/ heis er ikke utstyrt.

Ber om at styret vurderer hvordan korrigere dette. Ellers er ingen mening med å ha dørautomatikk, om ikke det er mulig å komme seg opp til egen etasje uten å dra i dører.

2. Søke stønad fra Oslo kommune for å sette opp dørautomatikk.

Styrets innstilling:

Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt.
Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

Styrets innstilling
Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt. Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler ikke å installere dørautomatikk på flere dører og dørholdere på nåværende tidspunkt på grunn av store kostnader med vedlikehold i årene fremover.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av farge på blokkene når disse skal males

Planlagt vedlikehold – maling av blokkene i sameiet
Det er planlagt større vedlikehold av blokkene i sameiet i 2026 og 2027, og i den forbindelse skal også blokkene males.

Det vil bestandig være forskjellige synspunkter på hvilke farger blokkene bør males i. Styret foreslår derfor at det stemmes over om blokkene skal males i dagens farger eller endre fargene noe. Dersom det blir flertall for å male blokkene i dagens farger er saken avgjort. Dersom det blir flertall for at blokkene ikke skal males i dagen farger, vil styret sette ned en komité som skal fremme forslag på to eller tre alternative farger som det kan stemmes over. Dette må fremmes og stemmes over i løpet av 2025.

Styrets innstilling
Det stemmes over om det skal males i dagens farger eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensregler § 10

Det legges til et avsnitt i § 10, se siste avsnitt . § 10; Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at-balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser og bruk av parabolantenner. Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.

Beboere skal selv sørge for balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer

Styrets innstilling
Oppdatering med nytt punkt i §10; *Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer*

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering med nytt punkt i §10; Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vag av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karianne Burhol (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karianne Burhol

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Farstad (69 stemmer)
Jens Bolstad Jacobsen (61 stemmer)
Lasse Oug (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Farstad
Jens Bolstad Jacobsen
Lasse Oug

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Wingård Johansen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Hvassing (61 stemmer)
Roy Erik Willem Nannings (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joachim Hvassing
Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Johnny Skogstad (57 stemmer)
2. Jarle Tvinnereim (57 stemmer)
3. Wenche Verpe (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Johnny Skogstad
2. Jarle Tvinnereim
3. Wenche Verpe

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Martin Bjertness/s/
Aleksander Breive Havre/s/
Protokollvitner

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0085/26 . Vår ref.: 7451-1-231 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenplatået
Organisasjonsnr:	992104104
Seksjonseier:	Glasø, Thea Louise Heier
Medeier:	Reitan, Kristian
Leilighetsnummer:	231
Adresse:	Peter Møllers Vei 6 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	231
Gnr.	124
Bnr.	210

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8545408.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Kategori felleskostander øker 3,8% fra 01.01.2026 Kat. Altiboks øker 15 kr. fra 01.02.2026
Hjemmeside: www.lorenplataet.no Vaktmester: Sameiet Lørenplatået kjøper vaktmestertjenester hos Bygårdsservice AS. Tjenestene er fortrinnsvis for å forvalte sameiets eiendom og bygninger, og all kontakt går via styret. Vaktmester har 24/7 vakttelefon som kan kontaktes ved fare for stor skade på bygninger. Oppdatering av postkasseskilt gjøres av styret, etter henvendelse via innmeldt skjema fra sameiets nettsider. Oppdatering av elektronisk ringetablå gjøres av beboer selv, gjennom egen bruker på elektronisk adgangssystem Defigo. Bruker må opprettes av tidligere seksjonseier til ny seksjonseier. Sameiet Lørenplata°et har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell pa° sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla° og fellesarealer. Dette gjelder ogsa° ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetabla° kan merkes na°r visning pa°ga°r. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Sameiet Lørenplata°et har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell pa° sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla° og fellesarealer. Dette gjelder ogsa° ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetabla° kan merkes na°r visning pågår. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Sameiet Lørenplata°et fakturerer kjent forsøpler med aktuelle kostnader som er påført sameiet, dog minimum kr 2.000,-. Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelage (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplata°et har parkering som tinglyst bruksrett pa° gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras pa° annen ma°te enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se ogsa° garasjelagets vedtekter §11. Det er ikke tillat a° leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjelag faktureres kvartalsvis, for tiden kr 788,- pr kvartal. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser. (for 2025 er gebyret kr. 850,-) Skjema for avlesning av strøm, varmtvann, varme og evt. gass finnes på sameiets nettsider:
https://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/avlesningsskjema/. Avlesningsskjema må sendes sameiets leverandør Techem Norge AS ved overtagelse. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no EL-bil lading: Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som gjør det enket å få installert ladestasjon på sin plass. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag – www.lorengarasjelag.no. Finnes det ladestasjon

på plassen allerede, meldes nye brukere inn til www.smartly.no, som administrerer bruk av ladestasjonene og løpende fakturering av forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 475,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 398,00	
Felleskostnader	3 623,45	
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	454,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 581,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	42 482,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karianne Burhol, e-post: lorenplataet@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6 725,– 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

VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857
(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014, 19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019)

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplatået, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

§ 4

Selskapets kapital:
Selskapets aksjekapital er kr. 30 000,- fordelt på 3 000 aksjer à kr. 10,-.

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjennelse.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av én til fem styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger styreleder. Selskapets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Valg av møteleder.
2. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
5. Valg av styre.
6. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.
7. Valg av revisor.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter varsel som for ordinær generalforsamling bestemt, når det forlanges av styret eller av aksjonær som minst representerer 1/10 av aksjekapitalen. Forslag fra aksjonærenes side må, for å komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være inngitt til styret senest 28 dager før generalforsamlingens avholdelse. Senest åtte dager før enhver generalforsamling fremlegges på selskapets kontor til ettersyn for aksjonærene, dagsorden og de forslag som skal fremsettes på generalforsamlingen, samt for den ordinære generalforsamlingens vedkommende, årsregnskapet med underskrift av daglig leder samt styret.

§ 9

For så vidt er den aktuelle aksje ervervet ved overdragelse, skal aksjen være notert på vedrommenes navn i selskapets aksjebok senest en måned før generalforsamlingen. Dette gjelder dog ikke såfremt hele aksjekapitalen er representert på generalforsamlingen, og generalforsamlingen enstemmig vedtar å fravike det nevnte krav om notering en måned før generalforsamlingen.

§ 10

Bruksretter tilhørende garasjeanlegget i gnr 424, bnr 2 i Oslo kommune kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon i et av boligselskapene som garasjeanlegget skal tjene som parkeringsanlegg for. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren Velforening.

§ 11

En bruksrettshaver kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksrettshaver disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal kun benyttes løsninger og leverandører anvist av styret.»

§ 12

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS, men har ingen reell innflytelse over driften av selskapet.

Styret skal fortrinnsvis representeres ved representanter fra Sameiet Lørenkvartalet/ Sameiet Lørenplatået, samt en representant fra Selvaag Parkering AS så lenge Selvaag Parkering eier bruksretter til p-plasser i anlegget.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplatået
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

Bruksrettshaver plikter å overholde selskapets vedtekter, samt ordensregler fastsatt av styret. Bruksrettshaver plikter å betale de til enhver tid gjeldende felleskostnader, fastsatt av styret.

§ 14

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales andel av overskudd/formue/utbytte til aksjeeierne/bruksrettshaverne. Eventuelle aktiva i selskapet overføres til Løren Velforening, og øremerkes til videre drift av garasjeanlegget.

§15

En bruksrettshaver med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en bruksrettshaver uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom bruksrettshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en bruksrett i garasjelaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Evt. administrasjonskostnad fra forretningsfører tilfaller den som fremsetter kravet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09451-8	Marte Kramer Riseng	27.01.2026

Adresse: Børsteveien 2A
Eiendom: 124/210, 124/211
Tiltakshaver: Selvaag Bolig ASA -
Ansvarlig søker: SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Ferdigattest – Lørenveien 40- 42

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligbygg, mottatt 16.04.2012.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble ferdig behandlet 31.01.2012.

Sluttrapport for forurenset grunn ble ferdig behandlet 15.03.2012.

Saksinnsyn

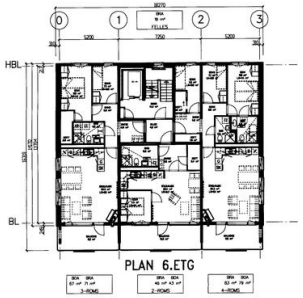
Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

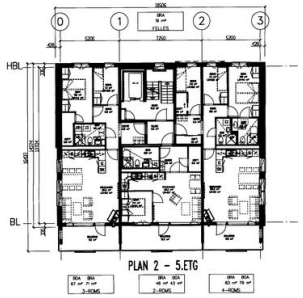
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

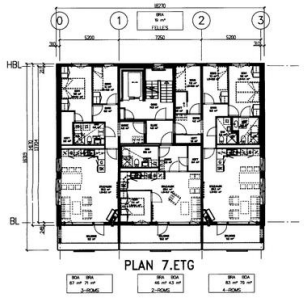
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

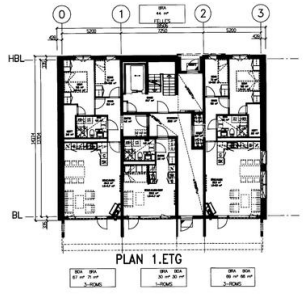
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

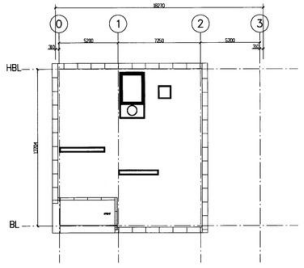


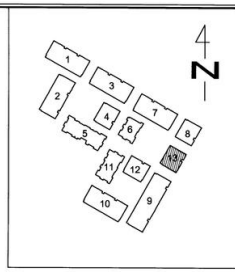












E5

MOTTATT
05 FEB. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
A	23.01.07	NY TOPPETG. EKSTRA LEILIGHET I 6. OG 7 ETG.	SAH	SSV

as Selvaagbygg

PROSJEKT
Løren 1

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B/C	124	125

TEGNING OMFATTER
Planer
5-7-5

HUS	HUSTYPE
13	Blokk

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	15.04.05	GHE	SSV

Tegn.nr: 2112 A 0113 A

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 301 Gnr. 424 Bnr. 2 Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 105056 Tinglyst: 12.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retur: Selvaag Eiendomsmegling org 971 155 477
v/ Geir N. Johansson

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL
PARKERINGSPLASS PÅ GNR. 424, BNR. 2, I OSLO KOMMUNE

Undertegnede AS Selvaagbygg ~~orgnr. 988 139 203~~, som hjemmelshaver til gnr. 424, bnr. 2 i Oslo kommune, erklærer herved at det skal tinglyses som heftelse på gnr. 424, bnr. 2 i Oslo kommune, følgende tidsubegrensede og eksklusive bruksrett til parkeringsplass på eiendommen:

Bruksretten skal ikke være personlig, men tilknyttes bruksrettshavers seksjon, gnr 124 bnr 210 snr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 (2plasser), 40 (2plasser), 41, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 79, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 97, 99, 100, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111 (2plasser), 112, 113, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 124, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 155, 158, 161, 164, 165, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 (2plasser), 198 (2plasser), 204, 205, 212, 214, 217, 218, 221, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 237, 238, 241, 242, 243 og 244 i Oslo Kommune.
Bruksretten kan således ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjonen.

Bruksretten skal ikke kunne slettes eller endres uten etter samtykke fra bruksrettshaver.

Bruksrettshaver skal betale sin forholdsmessige andel av parkeringshusets årlige drifts- og vedlikeholdskostnader. Kostnadene omfatter bl.a. følgende:

- Drift tekniske og sikkerhetsmessige anlegg.
- Strøm
- Renovasjon, kommunale avgifter
- Feiing
- Renhold
- Forsikring
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Eventuelt vakthold

Rett kopi bekreftes
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

Blir antall parkeringsplasser endret, har eier av gnr. 424, bnr. 2 rett til å endre fordelingsbrøken tilsvarende.

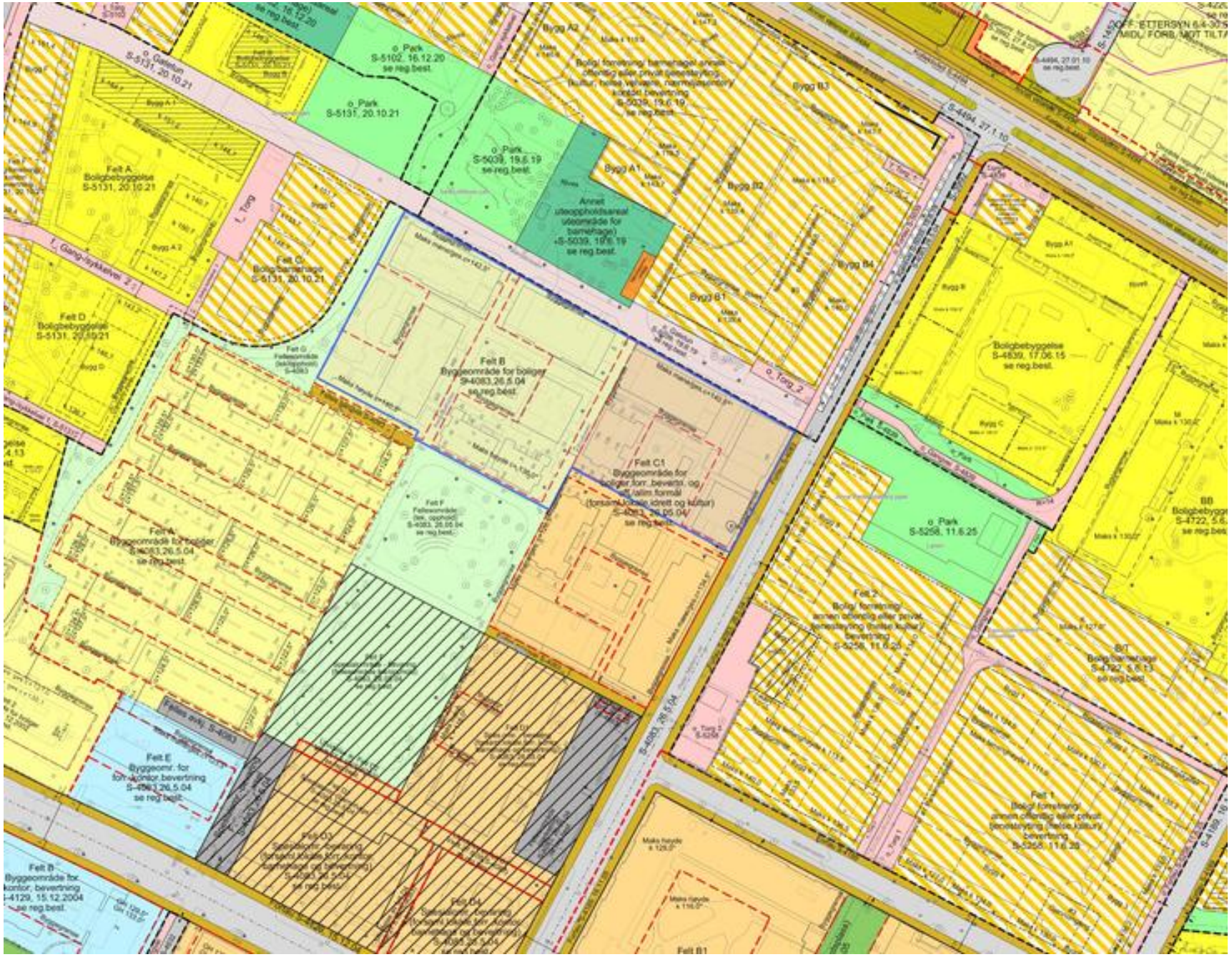
Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering. Parkeringsplassen må bare benyttes til personbil/varevogn/tilhenger. Det er forbudt å benytte parkeringsplassen til lagring av gjenstander som ikke har direkte tilknytning til bilen. Det er i parkeringshuset ikke tillatt å foreta oljeskift eller liknende arbeider som er egnet til å skade underlaget/gulvbelegg. Bruksrettshaveren skal overholde de til enhver tid fastsatte parkeringsforskrifter (parkeringsreglement).

Bruksrettshaveren skal behandle parkeringshuset og parkeringsplassen med tilbørlig aktsomhet. Bruksrettshaveren er ansvarlig for skader som skyldes ham selv eller hans husstand og som påføres porter, vegger, dører og lignende i parkeringshuset.

Denne erklæring skal tinglyses på ~~gnr.~~ 424, bnr. 2 i Oslo kommune.

Oslo, den 11/2-09

For AS Selvaagbygg orgnr. 935499151
Olav Hindahl Selvaag og Gunnar Frederik Selvaag

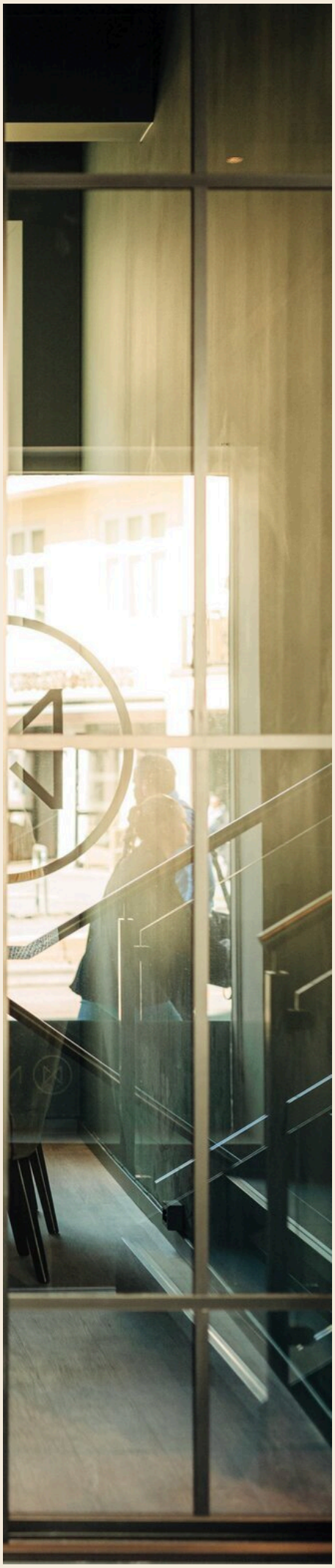

Felt A
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4083.26.5.04
se reg.best.
Felt C1
Byggeområde for
S-4083.26.5.04
se reg.best.
Felt D
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt E
Byggeomr. for
S-4083.26.5.04
se reg.best.
Felt F
S-4083.26.05.04
se reg.best.
Felt G
Felt G1
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt 1
S-5258, 11.6.25
Felt 2
S-5258, 11.6.25
Bygg A1
Bygg A2
Bygg B1
Bygg B2
Bygg B3
Bygg B4
o Park
S-5102, 16.12.20
se reg.best.
o Park
S-5131, 20.10.21
o Park
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
o Park
S-5258, 11.6.25
Annet uteoppholdsareal
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4839, 17.06.15
se reg.best.
o Gatetun
S-5131, 20.10.21
o Torg
o Torg_2
S-4494, 27.1.10

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 6A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 210, snr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322