



NORDVIK

Børsteveien 4B

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Børsteveien 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
54	Nabolagsprofil
56	Vedlegg
83	Andre vedlegg
156	Kontaktinfo
159	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Utrolig gjennomført og påkostet 3-roms med solrik balkong på 17 m². Nydelig utsikt. Kjøkken fra Strai. Garasjeplass.

Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	244 440,-
Totalpris	9 944 440,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 705,-
BRA-i	92 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2008
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Børsteveien 4B. Dette er en utrolig gjennomført og råketter 3-roms eierleilighet på hele 92 m². Her får du blant annet en fantastisk balkong på 17 m² med nydelig utsikt og god standard.

Leiligheten har jevnlig blitt oppgradert de senere år på bl.a. kjøkken(Strai), bad, gulv og overflater. I tillegg er det bygd smart plassbygde løsninger. Her kan du flytte rett inn.

Kort fortalt:

Strøken 3-roms med fantastisk utsikt mot by og fjord
Meget solrik balkong med sol fra morgen til kveld (ca. kl. 09:30 - 21:00 sommertid)
Garasjeplass med elbillader
Gjennomtenkte materialvalg og plassbygde løsninger
Varmtvann, oppvarming og strøm inkl. i felleskostnadene
Kort vei til T-bane og buss, samt et variert servicetilbud
Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet rett ved grønt parkområde

Børsteveien 4B
7.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert























































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/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0173/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Børsteveien 4B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 210, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristoffer Farstad
Oda Marie Siljan

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Adm. gebyr garasje)
242 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

244 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 944 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 957 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
7. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, garderobe, entré, entré, bod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 17 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen. Balkong (TBA) avrundet til 17 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 108. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Det er montert elbillader på plassen. Plassen er ca. 235 cm. bred og er merket 80.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom hvor av ett med tilgang til -walk-in-closet samt innvendig bod med tilgang fra entre.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 bod på 5 m².

Standard

Børsteveien 4B er en flott leilighet med god standard og stor balkong med optimale solforhold. Den har en stor, åpen stue- og kjøkkenløsning som danner et naturlig samlingspunkt i hjemmet. Den åpne planløsningen gir svært gode møbleringsmuligheter og fungerer godt både i hverdagen og når man har familie og venner på besøk. I sommerhalvåret blir terrassen en naturlig forlengelse av oppholdsrommet, med god plass til utemøbler og svært gode solforhold fra ca. kl. 09:30 om morgenen til ca. kl. 21:00 på kvelden.

Her får man et hyggelig og etablert bomiljø med en god

blanding av yngre barnefamilier og godt etablerte beboere. Nabolaget oppleves som rolig og inkluderende, hvor naboene hilser på hverandre og det er et godt naboskap. En fin kombinasjon av et sosialt bomiljø og muligheten til å trekke seg tilbake i egen bolig.

Entré/hall:

Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det montert garderobeskap med lekke fronter samt plassbygde løsninger ved inngangspartiet, som gir et gjennomført og praktisk førsteinntrykk. Spilevegg med smarte kroker gir enkel opphengsmulighet for yttertøy og vesker. Leiligheten har enkel og komfortabel adkomst med heis.

Stue:

Romslig og gjennomgående stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig romfølelse. Lekkert gulv og malte flater i moderne fargevalg gir boligen et stilrent uttrykk. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både stor sofagruppe, stoler og øvrig møblement.

Det er bygget et påkostet plassbygd TV-møbel med hyller, skap og integrert belysning, som både er praktisk og tilfører rommet et eksklusivt preg. Fra stuen kan man nyte flott utsikt mot Oslofjorden, og det er direkte utgang til den store balkongen.

Balkong:

Sjeldent stor balkong på ca. 17 m² med nydelige sol- og utsiktsforhold. Her er det god plass til både spisegruppe, loungemøbler og beplantning, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Den generøse størrelsen gir også mulighet for etablering av utekjøkken eller flere hyggelige soner. Et fantastisk sted å nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble rehabilitert i 2026 med eksklusiv innredning fra Strai Kjøkken, spesialtilpassede løsninger og integrerte hvitevarer fra Miele. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med integrert ventilasjon, integrert stekeovn, helintegrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Lekker og solid Dekton-benkeplate som tåler varme. Det er videre utført oppgraderinger av det elektriske anlegget i forbindelse med rehabiliteringen, herunder nytt opplegg til kjøkken og smarthusstyring via Plejd for belysning i flere rom. Arbeidene er utført av fagfolk og dokumentert med samsvarserklæring.

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og skaper et sosialt og hyggelig allrom. Også herfra er det flott utsikt mot Oslofjorden.

Bad:

Delikat bad oppusset i 2026 av Oslo Bad AS med moderne fliser lagt flis-på-flis. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med god

oppbevaringsplass, dimbar belysning, samt speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har behagelig vannbåren varme.

Hovedsoverom:

Stort og rolig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Flotte garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass, og via ett av skapene er det adkomst til et skjult walk-in-closet som gir rommet en ekstra praktisk og gjennomført løsning.

Walk-in-closet / innvendig bod:

Bak garderobeløsningen skjuler det seg et smart og lekkert walk-in-closet som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og praktisk hverdag.

Soverom 2:

Fint og anvendelig soverom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har garderobeskap med god oppbevaringsplass.

Bod med adkomst fra entré:

Praktisk innvendig bod med god plass til oppbevaring av klær, sko, verktøy og øvrig utstyr. Rommet har også stikkontakt, noe som gir mulighet for eksempelvis vinskap eller ekstra fryser dersom ønskelig.

Gulv og overflater:

Det er lagt et eksklusivt herdet tregulv fra Bjelin av typen Bosarp i alle rom, med unntak av badet. Gulvet har et stilrent og harmonisk uttrykk som passer godt til boligens moderne preg og helhetlige materialvalg.

Det er sparklet og malt V-fuge i tak i alle rom, med unntak av soverom og bod.

Parkering

Bruksrett til garasjeplass nr. 80 medfølger. Plassen er opparbeidet med elbillader. Forbruk faktureres direkte fra Aneo. Garasjelaget tilstreber å tilby lading av elbil til kostpris strøm. Ladepris er kr 1,-/kWh. Måned-/abonnementskostnad 69 kr i mnd.

Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelag (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplatået har parkering som tinglyst bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune. Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr. grunnbok. Se også garasjelagets vedtekter §11. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening.

Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjelag faktureres kvartalsvis, for tiden 275 kr pr måned. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser (850 kr).

Det er gjesteparkering i garasjen.

Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 3.850- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ladbar hybrid.

Har du el-bil så betaler du kr. 1.300 kr pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis.

Motorsykkkel og moped kr 1.925 kr pr år.

El-motorsykkkel og el-moped kr 650 kr pr år.

Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon og priser.

Modernisering og påkostninger

- * Lagt nytt herdet tregulv i hele leiligheten (2021).
- * Malt alle overflater (2021 og 2025/2026).
- * Montert spilevegg i entré/gang (2022).
- * Flyttet lettvegg i gang for å optimalisere planløsningen – boden er redusert i størrelse og gangen utvidet.
- * Oppgradert bad i 2026 med flis på flis. Arbeidet er utført av fagfolk.
- * Montert nytt kjøkken fra Strai i 2026. Arbeidet er utført av fagfolk.
- * Montert Plejd-dimmere i hele leiligheten (med unntak av bod).
- * Bygget plassbygget medievegg i stue og plassbygget kommode i gang.
- * Garderobeskap i gang og stue er foret inn for et mer integrert uttrykk.
- * Skiftet innerdører til soverom og bad, samt oppgradert dørhåndtak.
- * Installert Yale Doorman elektronisk dørlås på ytterdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært.

Oslo Bad AS har lagt flis på flis på badet. Det er byttet baderomsmøbler, satt inn toalett med innebygget susterne, byttet dusjdører og bygget en nisje rundt vaskemaskinen.

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

Ja, faglært.

Badet er baderomskabin fra byggeår, oppgradert med flis på flis i 2026. Eventuell dokumentasjon på opprinnelig oppbygging ligger i FDV-mappen for leiligheten på sameiets hjemmeside. Dokumentasjon fra oppgraderingen i 2026 ligger i Boligmappa.

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?

Ja, faglært.

Alfa Olis AS har fjernet gasspeis fra kjøkkenet.

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

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja.

Elvag Expert AS installerte Futurehome smartsystem (senere byttet til Plejd), koblet opp nattbordslamper på hovedsoverom og satte inn stikkontakt i gang ved dør til hovedsoverom.

Elvern AS utførte arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, herunder flytting og etablering av stikkontakter, lyspunkter og komfyrvakt. Det ble også installert Plejd smartbrytere i alle rom unntatt bod, bevegelsessensor i walk-in-garderobe og byttet tre sikringer i sikringsskapet for å få jordfeilbryter.

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.?

Ja.

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei.

Bod på soverom ble fjernet av tidligere eier og innlemmet i hovedsoverom som skapløsning. Bod i gang ble redusert i størrelse for å gi større gangareal.

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

Ja.

Det gjennomføres årlig gasskontroll utført av Alfa Olis AS. Kontrollene gjennomføres i oktober hvert år.

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

Ja, både faglært og ufaglært.

Faglært:

Listefrie vinduer og døråpninger i gang og stue utført av PRO-BYGG FRANTISEK KURCINA.

Ufaglært:

- * Nytt gulv lagt i hele leiligheten av typen Bjelin Bosarp enstavs herdet tregulv
- * Plassbygde møbler i stue og gang
- * Tettet V-fug i tak i stue, kjøkken og gang
- * Malte overflater i alle rom

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

Ja.

I 2022 ble det gjennomført kontroll av blokken etter observasjon av skjeggkre. Det ble plassert ut åte i alle leiligheter. Selgerne opplyser at de aldri har sett eller opplevd skjeggkre, verken i leiligheten eller i boden. En naboblokk ble behandlet for skjeggkre i 2023, uten rapporterte problemer i ettertid.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert

ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei.

Kommentar:

Sameiet har løpende serviceavtale med Bravida for vedlikehold av fjernvarmeanlegg og med Dr. Ing. Baastad for ventilasjonsanlegget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja.

Sameiet har vedlikeholdsplaner for kommende vask og maling av blokkene. Felleskostnadene ble økt i 2024 for å bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold. Det er per i dag ikke vedtatt ytterligere økninger eller låneopptak, og sameiet har oppspart kapital tilgjengelig.

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

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: 2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Dører: Brann (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i nedfrest renne koblet til nedløp i front av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 106 cm. Balkongen er på ca. 16,5 m².

Det er stråleovn, stikkontakt, markise og lys på balkongen.

Skap med tilkomst til felles gassanlegg på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS

3600).

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 13 mm. gjennom hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter på soverommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Pipe og ildsted: Det er demontert en gasspeis på kjøkkenet i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026. Arbeidet ble utført av Alfa Olis Gass & VVS AS. Faktura er fremvist.

Det er et fellesanlegg med gass i sameiet. Tilkoblingspunkt på balkongen. Mulighet for tilkobling av gassgrill på anlegget.

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

TG2

7. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 106 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over spisebord og grønn vegglampe på soverom 2
- Speil i gang og entre
- Vegghyller soverom 2

- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer samt gulvvarme på bad.

A-konto energi faktureres gjennom felleskostnadene. Avregning skjer årlig via Techem.

Informasjon om strømforbruk

Strøm er inkludert i felleskostnadene (a-konto).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 705,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto energi (oppvarming, strøm og varmtvann), TV/Internett, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring m.m.

Herav:

A-konto energi: 1 711,-

Viken Fiber / Altibox - TV/Internett: 454,-

Felleskostnader: 4 540,21

Posten Akonto-energi økes til 1 831,- fra og med 01.08.2026.

Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjelag faktureres kvartalsvis, for tiden 275 kr pr måned (faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten).

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eiendomsskatt

Kr 1 777,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 123 492,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 493 966,- 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 har avtale om leveranser fra Viken Fiber/Altibox gjennom rammeavtale mellom Viken Fiber AS og Løren Velforening, herunder Altibox Flex M.

Med Altibox Flex M kan beboer velge ett av disse alternativene:

A: Internett 250/250 Mbps, Tv med 25 poeng, 50 tv-poeng Løren Vel og et utvalg faste kanaler.

B: Internett 100/100 Mbps, Tv med 100 poeng, 50 tv-poeng Løren Vel, Et utvalg faste kanaler

C: Internett 1000/1000 Mbps

Det er også mulig å oppgradere for egen regning utover dette.

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.

Årsmøtet i 2024 vedtok en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2025-2040, etablering av vedlikeholdsfond, økning i felleskostnader fra 01.01.2025 som skal gi en årlig avsetning til fondet på ca. 1 500 000 kr samt fullmakt til å oppta midlertidig lån ved behov.

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 sålebensbeslag 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. Videre planlagte tiltak fremover blir utbedring i garasjeanlegg, heisoppgraderinger, rens av ventilasjonssystem og vurdere spyling av avløpsledninger. Styret vil i så stor grad som mulig bruke oppsparte midler.

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 2026 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

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 53 252,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2025: 3 300 715 kr.

Budsjettet 2026: 1 045 251 kr

Disponible midler pr. 31.12.2025: 10 156 186 kr

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt.

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 til dugnad.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundekstremerer 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 med Nordvik skilt 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 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren – et moderne og populært boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med rolige og grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til et rikt servicetilbud, gode kollektivforbindelser, hyggelige møteplasser og flotte

rekreasjonsområder.

Løren har de siste årene utviklet seg til å bli et av Oslos mest etterspurte boligområder, med en god blanding av mennesker i ulike aldre og livsfaser. Området byr på et hyggelig og inkluderende bomiljø, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til både sentrum og marka.

Løren Torg fungerer som et naturlig samlingspunkt i området og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet en stor og velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Norli bokhandel, blomsterbutikk, frisør og flere hyggelige serveringssteder. Fryd byr på en populær uteservering på torget i sommerhalvåret, mens restauranter som Sanjay's og Kai Izakaya tilbyr spennende matopplevelser. I tillegg finnes blant annet Peppes Pizza, Dominos og Umai Sushi i nærområdet.

For daglige gjøremål finnes det flere dagligvarebutikker innen kort gangavstand, inkludert søndagsåpne alternativer. På Løren finner du blant annet Meny, Rema 1000, Coop Extra, Joker og Spar på Vinslottet.

Økern Portal har ytterligere styrket området med flere serveringstilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser. Her finner du blant annet en imponerende takterrasse på ca. 13 000 m² med flott utsikt over byen, samt Radisson RED med restaurant og serveringstilbud.

Kun få minutter unna ligger også Vinslottet – et arkitektonisk særpreget bygg som tidligere huset Vinmonopolets produksjonslokaler. I dag er bygget transformert til et moderne nærsenter med blant annet Spar, frisører, interiørbutikker, optiker og flere populære serveringssteder. Her finner du blant annet Sugar & Spice, 8 Fish Sushi, Hasle Linie Gastropub og W.B. Samson, hvor flere av stedene også har hyggelige uteserveringer.

På Hasle finner du ytterligere servicetilbud med blant annet Vinmonopol, butikker og spisesteder.

Kafeer og serveringssteder i nærområdet:

- * W.B. Samson
- * Kaffebrenneriet
- * Baker Hansen
- * Baker Nordby
- * Fryd
- * Kai Izakaya
- * Sanjay's
- * Hasle Linie Gastropub

Fritid, aktivitet og trening:

Løren byr på svært gode aktivitetsmuligheter for både små og store. I nærområdet finner du flere treningssentre, blant annet STERK, Studio Jobbsprek, CrossFit Løren og SATS på Hasle. I tillegg finnes gode muligheter for tennis og padel.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med flere parker, lekeområder og møteplasser. På Vinslottet ligger Lille Lab, som er et populært samlingssted for småbarnsfamilier med barn fra 0–6 år.

Det er kort vei til flere grønne lunger som Lørenparken, Frydenbergparken med vannspeil og flotte uteområder, Sinsenparken og Torshovdalen. For større naturopplevelser ligger Lillomarka innen rekkevidde med flotte turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

Løren idrettspark gir gode aktivitetsmuligheter med fotballbaner, hall og ishall. Området er under videre utvikling med planer om ytterligere oppgradering av idretts- og aktivitetsfasiliteter.

Løren aktivitetspark og flerbrukshall gir et variert tilbud for hele familien. Flerbrukshallen har en fleksibel spilleflate til blant annet volleyball, badminton, basket og håndball, samt arealer for dans, kampsport, styrketrening og sosiale aktiviteter. Utendørsområdet byr på blant annet klatrevegger, trampoliner, bordtennis, minigolf og flere hyggelige møteplasser.

Kollektivtransport:

Løren har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss innen kort gangavstand. Fra Løren T-banestasjon kommer du deg enkelt både til sentrum, Majorstuen, Storo og marka. Det er også kort vei til Hasle T-banestasjon og Sinsen kollektivknutepunkt med buss, trikk og T-bane.

Flybussen stopper også på Løren, og området har flere bysykkelstasjoner for deg som ønsker en enkel og miljøvennlig transportform.

Omtrentlig reisetid med T-bane fra Løren:

- * Ca. 4 minutter til Storo
- * Ca. 14 minutter til Majorstuen
- * Ca. 16 minutter til Nationaltheatret / Aker Brygge

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI på Nydalen og enkel forbindelse til Universitetet i Oslo på Blindern.

Løren kort oppsummert:

- * Attraktivt og moderne boligområde
- * Rolig og hyggelig bomiljø
- * Kort vei til sentrum og marka
- * Meget gode kollektivforbindelser
- * Flere parker og grøntområder
- * Stort utvalg av butikker, restauranter og kafeer
- * Gode aktivitetstilbud for både barn og voksne

På Løren får du en fin kombinasjon av urbane kvaliteter og tilbaketrunkne omgivelser – med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

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.

Det er gjort en mindre endring i entréen/boden hvor boden på byggetegningen har en litt større bod. Deler av boden er gjort om til del av entréen. Garderoben er også krympet litt på det store soverommet, noe som gir et større soverom.

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 bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan S-4083 datert 26.05.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen inngår i kommunedelplan KDP-15, kommunedelplan KDP-17, veiledende plan for offentlig rom - Løren/Økern (forslag til politisk behandling) og strategisk plan for Hovinbyen (oppfølging av KDP-15).

Pågående plan- og byggesaker i området:

- 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 tomte, 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.

- Lørenveien 68 - Bolig og næring.
Saksnummer: 202556036 - Reguleringssak fortsetter i
Saksnummer: 2025/06707 - Plansak
MAD Arkitekter AS har utarbeidet og sendt inn planforslag for området, som innebærer riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere nye boligblokker. Prosjektet inkluderer også servicelokaler i flere av byggenes første etasje samt etablering av et felles gårdsrom.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/210/108:
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: 108
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/16996

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.

Innbeforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innbeforsikring 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 kontraktsgjøring 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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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 dekningsalg 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. 67 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Rabatt vederlag/provisjon kveldsfoto kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks to visninger betalt) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto kr. 6 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 500,-
Utlegg kveldsfoto kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 350,- 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,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2026

Megler

Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

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.

Børsteveien 4B

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	10 min ⚡ 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	17 min ⚡ 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Kuben videregående skole	24 min ⚡
Valle Hovin videregående skole	6 min 🚶

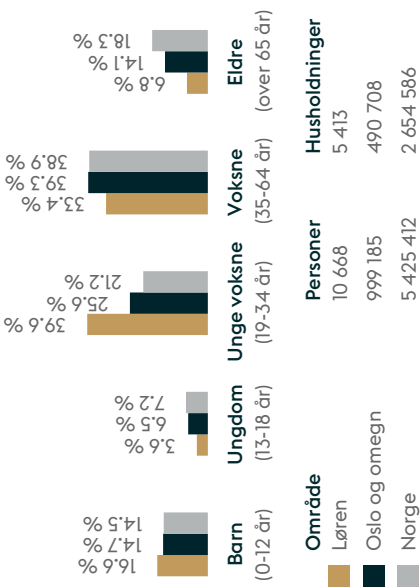
Offentlig transport

📍 Løren T Linje 4	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Lørenvangen Linje FB3A, FB3B, 23, 24	6 min ⚡ 0.4 km
🚶 Sinsenkryss Linje 17	16 min ⚡ 1.2 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min ⚡ 1.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 4 km

Barnehager

Kanonen barnehage (0-5 år) 91 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	6 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass.	4 min ⚡
⚽ Sinsnparken	9 min ⚡
⚡ EVO Løren	3 min ⚡
⚡ STERK treningssenter	4 min ⚡

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Løren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oda Marie Siljan	9578-5997-4-2855997	2026-05-30 10:14:33
Kristoffer Farstad	9578-5993-4-2105385	2026-05-29 13:04:41



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Børsteveien 4B, 0585 OSLO

Meglerfirma

Nordvik Løren

Selgere

Kristoffer Farstad, Oda Marie Siljan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

15. september 2021

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: 8545408

Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS har lagt flis på flis på badet. Det er byttet baderomsmøbler, satt inn toalett med innebygget susterne, byttet dusjdører og bygget en nisje rundt vaskemaskinen.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er baderomskabin fra byggeår, oppgradert med flis på flis i 2026, og eventuell dokumentasjon på dette ligger i FDV-mappe for leilighet på sameiets hjemmeside. Oppgradering gjort i 2026 ligger i boligmappa.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa Olis AS har fjernet gasspeis fra kjøkkenet.

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: Elfag Expert AS - installerte Futurehome smartsystem (i dag byttet til Plejd). Koblet opp nattbordslamper på hovedsoverom, satte inn stikk i gang ved dør til hovedsoverom. Elvern AS - I forbindelse med nytt kjøkken flyttet de på eksisterende stikk i benke høyde, la opp nytt stikk til lysskinne i tak, flyttet stikk for stekeovn, flyttet stikk for trafostyring av vifte, la opp lyspunkter for veggslamper ved koketopp, og monterte komfyrvakt. De har også satt inn Plejd smartbrytere i alle rom bortsett fra bod i gang, og bevegelsessensor for lys i walk-in på soverom. Lys over nattbord ble koblet opp til trådløs bryter. I forbindelse med nytt kjøkken ble også tre sikringer i sikringsskap byttet for å få jordfeilbryter.

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: Installasjon utført gjennom Løren Garasjelag hvor elektroinstallatør var Romerike Elektro AS - Ladeboksen er fra Schneider og er av typen EVlink Smart Wall Box 22 kW. Arbeidet ble utført i 2022.

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bod på soverom ble fjernet av tidligere eier(e) og tatt inn i hovedsoverom som skapløsning. Bod i gang ble redusert i størrelse av oss for å tillate større gang.

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 gjennomføres årlig gasskontroll utført av Alfa Olis AS. Dette skjer i Oktober hvert år.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Listefrie vinduer og døråpninger i gang og stue utført av PRO-BYGG FRANTISEK KURCINA. Ufaglært: - Nytt gulv er lagt i hele leiligheten av typen Bjelin Bosarp enstavs herdet tregulv. - Plassbygde møbler i stue og gang. - Tettet V-fug i tak i stue, kjøkken og gang. - Malte overflater i alle rom.

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet ligger i 7. etasje

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ikke vært rapport besiktigelser av skjeggkre de siste årene. I 2022 ble det gjennomført kontroll av blokken etter at noen hadde observert skjeggkre. Det ble plassert ut åte i alle leiligheter i blokken. Vi så eller opplevde aldri skjeggkre, hverken i bod eller i leilighet. En naboblokk ble i 2023 behandlet for skjeggkre, hvor teknikere var inne og bekjempet. Det ble ikke rapportert om problemer i ettertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har løpende serviceavtale med Bravida for vedlikehold på fjernvarme, og serviceavtale med Dr. Ing. Baastad for ventilasjonsanlegg.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ved forrige salg av boligen i 2021.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet skal gjennom vedlikehold av blokkene de kommende årene, og de skal både vaskes og males. Det foreligger vedlikeholdsplaner som styret i sameiet jobber etter, og hvor man forsøker å planlegge for fremtidig vedlikehold knyttet til bygningsmasse. I 2024 ble felleskostnader hevet for å øke sparingen slik at fremtidige kostnader kunne tas fra egenkapital og ikke lån. Per nå er det ikke vedtatt noen økninger eller låneopptak, da man har oppspart kapital på bok, se årsregnskap for 2025.

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: 21-0173/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Kristoffer Farstad

Dato

2026-05-29

Navn

Oda Marie Siljan

Dato

2026-05-30

Identifikasjon



Kristoffer Farstad

Identifikasjon



Oda Marie Siljan



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Børsteveien 4B , 0585 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 124, bnr. 210, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3377

Eiendomsverdi ref nr: RK1277

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak. Sveiset banebelegg. (Takpapp, sveisemembran).

Bærende konstruksjoner i betong. Pusset og malt fasade. Bindingsverk med malt panel på balkongene.

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brann (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull. Døren har Yale Doorman. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca.16,5 m². Det er stråleovn, stikkontakt, markise og lys på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet for perioden 2025-2040. Rapporten anbefaler en del nødvendige oppgraderinger. Planen er dynamisk og endres fortløpende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv fra Bjelin Bosarp som er et hardvoksoljet gulv med herdet tre. Gulvet kan ikke slipes. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av gangen. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er lagt og vinduer er gjort listfrie i 2021.

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

Det er demontert en gasspeis på kjøkkenet i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026. Arbeidet ble utført av Alfa Olis Gass & VVS AS. Faktura er fremvist.

Det er et fellesanlegg med gass i sameiet. Tilkoblingspunkt på balkongen. Mulighet for tilkobling av gassgrill på anlegget.

Profilerte innerdører.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin med dusjnise, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Underliggende konstruksjoner som membran, sluk etc. er fra byggeår. Det er lagt flis på flis i 2026. Dette ble utført av Oslo Bad AS. Det er fremlagt fakturaer på utførte arbeider.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Strai med profilerte fronter. Kompositt benkeplate (Dekton) med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget kullfiltervifte. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap i full høyde. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2026.

Det er fremlagt faktura fra Reforma på montering.

Integrert kullfilterventilator i koketoppen. Utblåsning inne i benkeskapet.

Avtreksventil i veggen ved siden av kokesonen med mekanisk avtrekk. Avtrekket styres trådløst fra bryter på veggen utenfor badet. Arbeidet ble utført av Ing. S D Baastad AS. Faktura er fremlagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med tettemuffer og stoppekraner. Det er brannslange og lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg. Hovedstoppekraner i servantskapet. Vannmåler på varmtvannsrøret. Garderobe: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til det vannbårne anlegget.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk på badet, avtreksventil på kjøkkenet med mekanisk avtrekk. Kullfilterventilator (integrert i koketoppen) på kjøkkenet. Tilluft/friskluft gjennom friskluftsventiler i soverommene, kjøkkenet og spalteventiler i vinduer i stuen.

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8

Beskrivelse av eiendommen

kurser. Overspenningsvern på 40 A. Det er mulighet til appstyring av lys (Plejd).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

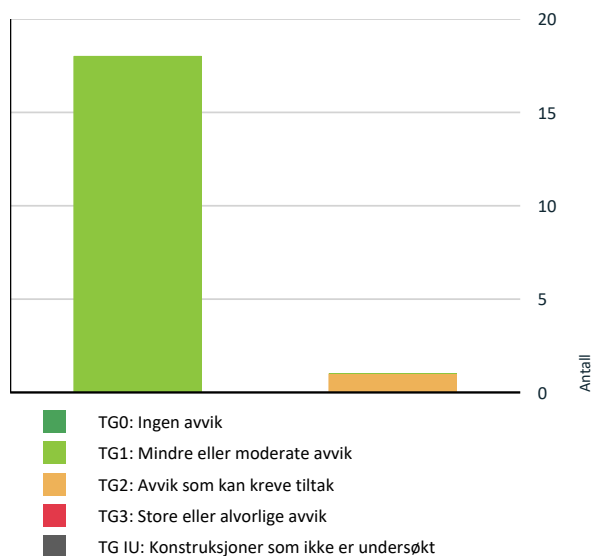
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er gjort en mindre endring i entréen/boden hvor boden på byggetegningen har en litt større bod. Deler av boden er gjort om til del av entréen. Garderober er også krympet litt på det store soverommet, noe som gir et større soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med gulv fra Bjelin Bosarp, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull. Døren har Yale Doorman. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i nedfrest renne koblet til nedløp i front av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 106 cm. Balkongen er på ca. 16,5 m².

Det er stråleovn, stikkontakt, markise og lys på balkongen.

Skap med tilkomst til felles gassanlegg på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet for perioden 2025- 2040. Rapporten anbefaler en del nødvendige oppgraderinger. Planen er dynamisk og endres fortløpende.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv fra Bjelin Bosarp som er et hardvokslet gulv med herdet tre. Gulvet kan ikke slipes. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av gangen. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er lagt og vinduer er gjort listfrie i 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 13 mm. gjennom hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter på soverommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er demontert en gasspeis på kjøkkenet i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026. Arbeidet ble utført av Alfa Olis Gass & VVS AS. Faktura er fremvist.

Det er et fellesanlegg med gass i sameiet. Tilkoblingspunkt på balkongen. Mulighet for tilkobling av gassgrill på anlegget.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Profilerte innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse
Radiatorene tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin med dusjnise, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Underliggende konstruksjoner som membran, sluk etc. er fra byggeår. Det er lagt flis på flis i 2026. Dette be utført av Oslo Bad AS. Det er fremlagt fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 40 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med membranmansjett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.



Sluk

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjhjørne med dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Plassbygget nisse til vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Drensåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

7. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Strai med profilerte fronter. Kompositt benkeplate (Dekton) med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget kullfiltervifte. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap i full høyde. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2026.

Det er fremlagt faktura fra Reforma på montering.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilterventilator i koketoppen. Utblåsning inne i benkeskapet.

Avtreksventil i veggen ved siden av kokesonen med mekanisk avtrekk. Avtrekket styres trådløst fra bryter på veggen utenfor badet. Arbeidet ble utført av Ing. S D Baastad AS. Faktura er fremlagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med tettemuffer og stoppekraner. Det er brannslange og lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Skjult anlegg. Hovedstoppekraner i servantskapet. Vannmåler på varmtvannsrøret.

Garderobe: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til det vannbårne anlegget.



Rørskap i garderoben.



Stoppekraner i servantskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk på badet, avtreksventil på kjøkkenet med mekanisk avtrekk. Kullfilterventilator (integrert i koketoppen) på kjøkkenet. Tilluft/friskluft gjennom friskluftsventiler i soverommene, kjøkkenet og spalteventiler i vinduer i stuen.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

Det er mulighet til appstyring av lys (Plejd).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008 Byggeår.

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

Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Valkyrien Elektroinstallasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2026 på noen mindre oppgraderinger. Arbeidene er utført av GP Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2026 på oppgraderinger i forbindelse med bytte av kjøkken, samt noen mindre oppgraderinger i stue, gang og soverom. Arbeidene er utført av Elvern AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 106 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

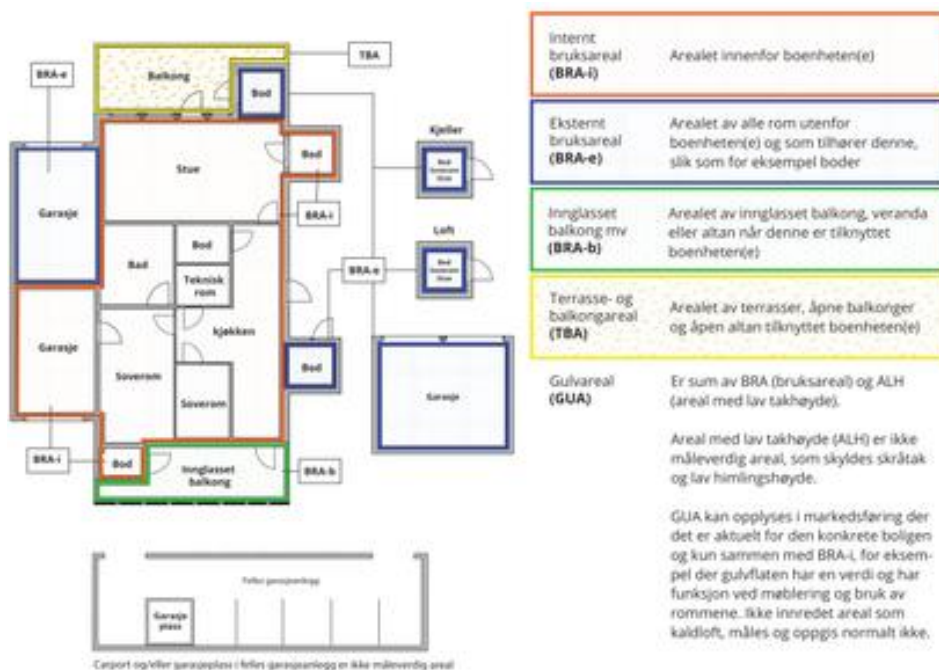
Hva er målverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	92			92	17
Kjeller		5		5	
SUM	92	5			17
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, garderobe, entré, entré, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 17 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 108. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Det er montert elbillader på plassen. Plassen er ca. 235 cm. bred og er merket 80.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er gjort en mindre endring i entréen/boden hvor boden på byggetegningen har en litt større bod. Deler av boden er gjort om til del av entréen. Garderoben er også krympet litt på det store soverommet, noe som gir et større soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se konstruksjoner for detaljer om oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kristoffer Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	210		108	9083 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Børsteveien 4B

Hjemmelshaver

Farstad Kristoffer, Siljan Oda Marie

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lørenplatået	89 / 16996	OBOS	992104104
Felles formue Kr. 53 252 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4083.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8545408			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	Revidert benkeplate på kjøk.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 godkjenning 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK1277>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0173/26 . Vår ref.: 7451-1-108

Dato: 20.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lørenplataet
Organisasjonsnr: 992104104
Seksjonseier: Farstad, Kristoffer
Medeier: Siljan, Oda Marie
Leilighetsnummer: 108
Adresse: Børsteveien 4 B, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 108
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 felleskostnader øker 3,8% fra 01.01.2026 Kat. Altiboks øker 15 kr. fra 01.02.2026

Hjemmeside: www.lorenplataet.no Vaktmester: Sameiet Lørenplataet 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 ringetabla gjøres av beboer selv, gjennom egen bruker på elektronisk adgangssystem Defigo. Bruker må opprettes av tidligere seksjonseier til ny seksjonseier. Sameiet Lørenplataet har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell på sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla og fellesarealer. Dette gjelder også 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 Lørenplataet har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell på sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla og fellesarealer. Dette gjelder også 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 Lørenplataet 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 Lørenplataet og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplataet har parkering som tinglyst bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se også garasjelages vedtekter §11. Det er ikke tillatt å 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 enkelt 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: 6 705,21,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 711,00	1 831,00 fra 01.08.2026
Felleskostnader	4 540,21	
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	454,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 982,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	53 252,-
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Sinsen Kirke, Lørenveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Gjennomgang av vedlikholdsplanen
7. Reduksjon av felleskostander med 20%
8. Årsmøtebehandling av stemmegivning ved valg i Løren Garasjelag AS
9. Utredning av garasjeanleggets organisering og fremtidige løsninger
10. Redegjørelse for arbeidsomfang ved behandling av styrehonorar
11. Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere
12. Røyking og hensyn til naboer
13. Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser
14. Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
15. Valg 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

Kine Skjetne Arnestad (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7451 årsrapport 2025.pdf

2. 7451 Årsregnskap 2025.pdf

3. 7451 Sameiet Lørenplatået.pdf

Sak 6

Gjennomgang av vedlikholdsplanen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har en langsiktig vedlikeholdsplan som danner grunnlag for prioritering av tiltak. Planen oppdateres jevnlig og skal sikre forutsigbar drift, redusert risiko for skader og en balansert kostnadsutvikling over tid.

Styret vil på årsmøtet gjennomgå planen.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar saken til informasjon

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til informasjon

Sak 7

Reduksjon av felleskostander med 20%

Forslag fremmet av:

Frode Bærøe, Børsteveien 6A, seksjon 36

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener nivået på felleskostnadene er blitt for høyt, og ønsker at sameiet benytter oppsparte midler og eventuelt lånefinansiering ved større vedlikeholdstiltak. Dette for at nivået på felleskostander kan holdes lavest mulig. Forslagstiler mener derfor at felles kostander bør reduseres med 20%

Styrets innstilling

Styrets anbefaling:

Forslaget vedtas ikke.

Bakgrunn:

Årsmøtet vedtok i 2024 en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2025–2040, etablering av vedlikeholdsfond, økning av felleskostnader fra 01.01.2025, samt fullmakt til å oppta midlertidig lån ved behov.

Styret legger til grunn at disse vedtakene fortsatt skal følges opp. Det er i årsrapporten for 2024 redegjort for at avsetninger til vedlikehold skjer i tråd med planen, og at større vedlikeholdsprosjekter er planlagt i årene fremover.

Vurdering:

Sameiet står overfor økende kostnader, herunder kommunale avgifter, forsikring og generelt vedlikehold. Samtidig er det planlagt større vedlikeholdstiltak i tråd med vedtatt plan.

En reduksjon i felleskostnadene på 20 % vil etter styrets vurdering:

- redusere sameiets evne til å finansiere vedtatt vedlikehold
- medføre økt behov for låneopptak
- gi høyere samlede kostnader over tid som følge av renteutgifter

Reduksjon på 20% vil si felleskostander reduseres med kr. 800 i snitt pr seksjon og da vil regnskapet gå i minus hvert år.

Til illustrasjon vil økt lånebehov kunne gi betydelige kostnader. For eksempel vil et lån i størrelsesorden 30 millioner kroner, med en rente på ca. 7,05 % og nedbetaling over 10 år, kunne gi en samlet kostnad på kr 1.500 i snitt per seksjon per måned (ca. kr 18.000 per år).

Styret vurderer også at en reduksjon nå i praksis vil kunne føre til en senere, mer markant økning i felleskostnader ("etterslep"), fremfor en jevn og forutsigbar kostnadsutvikling.

Konklusjon:

Styret mener at det er økonomisk mest forsvarlig å videreføre dagens nivå på felleskostnader i tråd med tidligere årsmøtevedtak.

Styret anbefaler at forslag ikke vedtas

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar reduksjon av felleskostnader med 20% fra 1.1.2027

Sak 8**Årsmøtebehandling av stemmegivning ved valg i Løren Garasjelag AS****Forslag fremmet av:**

Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS. Samtidig følger det av vedtektene til Løren Garasjelag AS at generalforsamlingen skal bestå av tre representanter:

- styreleder i Sameiet Lørenplatået
- styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- styreleder i Løren Velforening

Hver representant har én stemme.

Dette innebærer at styreleder i Sameiet Lørenplatået har en vedtektsfestet rolle i generalforsamlingen i Løren Garasjelag AS. Stemmegivningen skjer dermed ikke på bakgrunn av personlig rolle alene, men som representant for sameiet.

Slik ordningen praktiseres i dag, er det styreleder som deltar og avgir stemme i generalforsamlingen uten at sameiets årsmøte nødvendigvis har behandlet hvilke kandidater sameiet ønsker å støtte. Dette kan oppfattes som lite demokratisk, siden stemmegivningen i realiteten kan få betydning for forvaltningen av garasjeanlegget og for sameiets interesser.

Det er derfor ønskelig å sikre at sameiets stemme i generalforsamlingen i Løren Garasjelag AS er forankret i årsmøtet, slik at styreleder stemmer i samsvar med et vedtak truffet av sameierne.

Vurdering

Løren Garasjelag AS forvalter forhold som har betydning for Sameiet Lørenplatået, herunder drift, økonomi og representasjon knyttet til garasjeanlegget. Det er derfor naturlig at sameiet har et bevisst forhold til hvordan stemmeretten utøves i generalforsamlingen.

Etter vedtektene i Løren Garasjelag AS møter styreleder i Sameiet Lørenplatået som sameiets representant. Den formelle stemmeretten utøves dermed av styreleder, men rollen er knyttet til vervet og representasjonen av sameiet, ikke til personen privat.

Årsmøtet i Sameiet Lørenplataet kan ikke selv foreta valg til styret eller andre tillitsverv i Løren Garasjelag AS, da dette ligger til generalforsamlingen i selskapet. Årsmøtet kan imidlertid gi overordnede føringer for hvordan sameiets representant skal ivareta sameiets interesser når slike valg behandles.

Dersom aktuelle kandidater eller valgspørsmål er kjent i forkant, vil det bidra til åpenhet og demokratisk forankring at saken legges frem for årsmøtet når dette er praktisk mulig. Dersom informasjon ikke foreligger tidsnok, bør styret ha nødvendig handlingsrom til å utøve stemmeretten etter en samlet vurdering av sameiets interesser. Seksjonseiere vil da informeres i etterkant.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at valg av kandidater til styre i Løren Garasjelag AS skal legges frem for årsmøtet når saken er kjent før generalforsamlingen og det er praktisk mulig.

Styreleder i Sameiet Lørenplataet, som etter vedtektene i Løren Garasjelag AS er sameiets representant i generalforsamlingen, skal så langt det er mulig utøve stemmeretten i samsvar med årsmøtets vedtak og sameiets interesser.

Dersom kandidater eller valgspørsmål ikke er kjent før årsmøtet, eller tidsforhold gjør behandling umulig, gis styret fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameiet etter en samlet vurdering av sameiets interesser.

Styret skal orientere om hvordan stemmeretten er benyttet på neste ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret vurdere behovet for å innarbeide ordningen i sameiets vedtekter og eventuelt fremme sak om dette på et neste årsmøte.

Sak 9

Utredning av garasjeanleggets organisering og fremtidige løsninger

Forslag fremmet av:

Anel Maric, Kanonhallveien 66A, seksjon 64, Cato Guldborg, Kanonhallveien 66 B, seksjon 48 og Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillers bakgrunn

Det er mottatt tre forslag med vesentlig samme innhold og formål. For å sikre en ryddig, effektiv og likeverdig behandling på årsmøtet er forslagene samlet i én sak.

Det har over tid vært spørsmål knyttet til organiseringen av garasjeanlegget, herunder avtaler, eierskapsforhold, ansvarsdeling, økonomi og disponering av parkerings- og gjesteplasser. Flere beboere opplever dagens ordning som lite oversiktlig.

Forslagsstiller ber derfor årsmøtet ta stilling til om styret skal gjennomføre en samlet utredning av dagens modell og mulige fremtidige løsninger.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen om å skape større åpenhet og et bedre beslutningsgrunnlag knyttet til garasjeanleggets organisering, avtaler og mulige fremtidige løsninger.

Garasjeanlegget har betydning for sameiet både praktisk og økonomisk, og styret er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle og systematisere tilgjengelig informasjon om dagens ordning, samt vurdere mulige alternativer på sikt.

Samtidig vil styret peke på at omfanget av en slik utredning kan være betydelig, og at fremdriften må tilpasses styrets øvrige oppgaver, herunder drift, vedlikehold og andre prioriterte saker.

Styret registrerer at utredningen også berører andre parter, herunder Sameiet Lørenkvartalet. Det legges til grunn som en forutsetning for videre arbeid at Sameiet Lørenkvartalet deltar i utredningen, herunder i samarbeid om gjennomføring og kostnadsdeling. Dersom slik deltakelse og samarbeid ikke oppnås, vil styret vurdere videre fremdrift og omfang i lys av sameiets interesser og budsjettmessige rammer.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar saken med den forståelse at arbeidet forutsetter deltakelse fra Sameiet Lørenkvartalet, gjennomføres innenfor forsvarlige rammer og etter kapasitet, og at utredningen legges frem så snart den er tilstrekkelig gjennomarbeidet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede garasjeanleggets nåværende organisering, rettighetsforhold og mulige fremtidige løsninger. Styret gis fullmakt til å innhente nødvendig juridisk og faglig bistand innenfor vedtatt budsjett. Saken legges frem for årsmøtet så snart den er tilstrekkelig utredet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Sak 10

Redegjørelse for arbeidsomfang ved behandling av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Anel Maric, Kanonhallveien 66A, seksjon 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar at styret, som grunnlag for forslag om styrehonorar, fra og med neste styreperiode skal føre og legge frem en dokumentert oversikt over tidsbruk knyttet til styrearbeidet.

Oversikten skal minst:

- vise tidsbruk per styremedlem,
- angi hvilke hovedtyper oppgaver tiden er brukt på,
- og være tilstrekkelig detaljert til at årsmøtet kan etterprøve det opplyste arbeidsomfanget.

Dokumentasjonen skal legges frem sammen med årsberetningen eller saken om styrehonorar, og skal inngå i årsmøtets vurdering av styrehonorar.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget vedtatt. Forslaget er uklart med hensyn til hva som menes med “dokumentert og etterprøvbar” tidsbruk, hvilket detaljnivå som kreves, og hvem som eventuelt skal kunne etterprøve opplysningene.

Styrets arbeid utføres gjennom møter, løpende saksbehandling, kommunikasjon, oppfølging av leverandører og håndtering av enkeltsaker i systemer og kanaler som ikke uten videre kan åpnes for innsyn. En ordning med detaljert dokumentasjon på individnivå vil derfor være vanskelig å praktisere og kontrollere på en forsvarlig måte.

Styret viser også til at opplysninger om tidsbruk og oppgaver per styremedlem er personopplysninger. Mer detaljert registrering og deling må derfor vurderes opp mot personvernprinsippene om dataminimering, konfidensialitet og begrensning til det som er nødvendig.

Styret mener at årsmøtet allerede har et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere styrets arbeid gjennom styrets løpende informasjon til beboerne, herunder sommerbrev og julebrev, detaljert årsberetning og sameiets årshjul. Styret mener også at samlet tidsbruk for styret kan opplyses på overordnet nivå, mens nærmere oppfølging av arbeidsfordeling og ressursbruk må håndteres internt i styret.

Styret er valgt av årsmøtet og står ansvarlig overfor årsmøtet gjennom ordinær rapportering, regnskap, årsberetning og behandling av styrehonorar.

Styret anbefaler ikke at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret, i forbindelse med årsberetning og forslag til styrehonorar, skal legge fram dokumentert og etterprøvbar oversikt over faktisk tidsbruk knyttet til styrearbeid. Dokumentasjonen skal:

- vise samlet tidsbruk per styremedlem
- angi hovedkategorier for arbeidsoppgaver
- være tilstrekkelig detaljert til å kunne etterprøves

Dokumentert tidsbruk skal inngå som grunnlag for årsmøtets vurdering av styrehonorar.

Sak 11

Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere

Forslag fremmet av:

Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret innføre praksis der skriftlig kommunikasjon til beboere signeres med styremedlemmets navn i tillegg til ‘på vegne av styret’.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet **ikke vedtar** et generelt krav om at styremedlemmer skal signere med eget navn i all skriftlig kommunikasjon. Styret er et kollegialt organ, og mange saker håndteres av flere styremedlemmer og/eller bygger på styrets felles vurderinger. Et generelt navnekrav kan gi uheldig personfokus og økt belastning på enkeltmedlemmer i krevende saker.

Styret ønsker samtidig å støtte intensjonen om tydelighet og profesjonell kommunikasjon. Styret vil derfor praktisere at i **enklere saker, og saker som ett styremedlem følger over tid**, kan styremedlemmet frivillig signere med navn

Enkel kommunikasjon i Vibbo så vil man kunne se hvilket styremedlem man får svar fra.

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer over om styremedlemmer skal signere med eget navn i tillegg til «Styret» ved skriftlig kommunikasjon.

Sak 12

Røyking og hensyn til naboer

Forslag fremmet av:

Kjetil Taksdal, Kanonhallveien 66A, seksjon 58

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over tid vært utfordringer med røyking / røyklukt som trekker inn i andre leiligheter og ut i fellesarealer, særlig i forbindelse med røyking på balkonger og i enkelte seksjoner. Dette oppleves som en belastning for naboer og reduserer muligheten til å bruke egen bolig og balkong uten sjenanse. Forslagsstiller ber derfor årsmøtet vurdere å presisere husordensreglene med en tydeligere bestemmelse om hensyn ved røyking.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å ta inn følgende bestemmelse i husordensreglene: Røyking i egen seksjon, på balkong/terrasse eller på sameiets område skal skje på en måte som ikke påfører andre beboere urimelig eller unødvendig ulempe. Det skal vises særlig hensyn der røyk kan trekke inn i andre seksjoner eller være til sjenanse ved bruk av balkonger, vinduer, ventiler eller fellesarealer.

Sak 13

Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er observert at enkelte beboere har tatt i bruk ulike typer hjemmelagde eller improviserte løsninger for

montering av flaggstenger på balkongrekkverk. Slike løsninger kan innebære en sikkerhetsrisiko, blant annet ved utilstrekkelig feste eller fare for at gjenstander løsner.

Uensartede løsninger kan også påvirke sameiets visuelle uttrykk og fasade.

Vurdering:

Styret vurderer det som hensiktsmessig å etablere en felles standard for montering av flaggstangholdere.

Formålet er å sikre:

- trygg og forsvarlig montering
- redusert risiko for skade på personer og bygning
- et mer enhetlig visuelt uttrykk

Styrets innstilling

Flaggstangholdere som monteres på balkonger og takterrasser skal være av en type som er beregnet for formålet og egnet for montering på rekkverk.

Montering skal utføres på en sikker og forsvarlig måte, i henhold til produsentens anvisninger.

Hjemmelagde eller improviserte løsninger tillates ikke.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene: Flaggstangholdere som monteres på balkonger og takterrasser skal være av en type som er beregnet for formålet og egnet for montering på rekkverk. Montering skal utføres på en sikker og forsvarlig måte, i henhold til produsentens anvisninger. Hjemmelagde eller improviserte løsninger tillates ikke.

Sak 14

Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2025-26 er NOK 535 000.

Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2025-26 er NOK 8 000.

Styregodtgjørelsen er regulert etter KPI totalindeks siste året, avrundet til NOK 535 000.

Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

Valgkomiteen har gjennomført møte med samtlige i styret. Styret legger ned et betydelig antall timer for å ivareta verdiene best mulig, og gjøre det trivelig i sameiet til den enkelte seksjonseiers og felleskapets beste.

Styret opererer langsiktig og forebyggende i vedlikeholdet og driften av sameiet. Styret informerer om pågående og planlagte aktiviteter i sameiet gjennom flere kanaler. Det sikrer god ivaretagelse av seksjonseierne interesser. Styret utfører også tjenester for nabosameiet Løren-kvartalet, som de refunderer til vårt sameie. Disse tjenestene er inkludert i styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for 2025-26 settes til NOK 535 000. Valgkomiteens godtgjørelse for 2025-26 settes til NOK 8 000.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Josep T. Jonsson

Flyttet til sameiet i 2012, familie med to barn. Utdannet flymekaniker, jobber for Norwegian. Josep har god erfaring med styrearbeid for sameiet, og vært med i styret i til sammen 8 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Driveklepp Oven

Flyttet til sameiet i 2024, familie med to barn. Han har utdanning som tømrer og teknisk fagskole bygg. Joakim er prosjektleder i Skape Entreprenør AS, og jobber mye med blant annet fasade-rehabilitering.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jarle Tvinnereim
- Johnny Skogstad
- Wenche Verpe

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2A
Styremedlem	Lasse Oug	Kruttveien 2C
Styremedlem	Jens Bolstad Jacobsen	Børsteveien 2A
Styremedlem	Kristine Wingård Johansen	Børsteveien 2B
Styremedlem	Kristoffer Farstad	Børsteveien 4B
Varamedlem	Joakim Hvassing	Børsteveien 4B
Varamedlem	Roy Nannings	Børsteveien 2A

Valgkomiteen

Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4A
Wenche Verpe	Peter Møllers Vei 6A
Johnny Skogstad	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 ansettelse.

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 Lørenplataet 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 28.04.2025 og årsmøtet 05.05.2026 har styret gjennomført 11 styremøter, i tillegg til arbeidsmøter og løpende behandling av saker via e-post.

Styret har etablerte rutiner, og hvert medlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Styrets arbeid inkluderer blant annet:

- forberedelse og gjennomføring av styremøter
- oppfølging av leverandører og drift
- behandling av henvendelser fra beboere
- planlegging og oppfølging av vedlikeholdstiltak

Det samlede arbeide er **1870 timer** fordelt på styrets medlemmer. i hovedsak på styremedlemmene.

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 informasjonskanal:

Adresse: www.lørenplataet.no eller www.lorenplataet.no

Viktige beskjeder sendes i tillegg ut på e-post til seksjonseiere og ved behov også til leietakere.

Hjemmesiden inneholder informasjon, dokumenter og lenker til skjemaer for rapportering av feil og mangler. Styret oppfordrer beboere til å benytte nettsiden og tilgjengelige skjemaer for å sikre rask og korrekt behandling av henvendelser. Styret er samtidig tilgjengelig for spørsmål ved behov

Styret arbeider også med å ta i bruk Vibbo på en hensiktsmessig måte for å forbedre kommunikasjonen med beboerne.

Elektroniske informasjonstavler i oppgangene viser meldinger fra styret, samt praktisk informasjon som tid, vær og kollektivtrafikk.

Styret besvarer henvendelser fortløpende. Normal svartid er fra samme dag og opptil én uke. Ved mer komplekse saker kan behandlingstiden være lengre, og det vil i så fall bli gitt tilbakemelding om dette.

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 følges opp i dialog med leverandøren.

I Oslo kommune er det krav om kildesortering av avfall. Riktig bruk av avfallssystemet er viktig for å sikre effektiv drift og unngå unødvendige kostnader.

Feil bruk av avfallssystemet og hensetting av avfall kan medføre økte kostnader. For avfall som ikke skal i nedkastet, vises det til tilgjengelige returordninger.

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

Miljøstasjon: Ligger i krysset Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei. Her kan man levere blant annet papp, glass og annet avfall som ikke skal i nedkastet.

Begge tilbudene er gratis og enkle å benytte

Dugnad

Årets dugnad (2025) ble gjennomført 5. 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 sponset grillmat og brus.

Styret takker alle som deltok, og oppfordrer enda flere til å delta på neste dugnad som blir **12. mai 2026**.

Husordensreglene

Styret har i 2025/2026 behandlet enkelte klager knyttet til naboforhold og uønsket adferd. Flere av sakene har hatt sammenheng med manglende kommunikasjon mellom partene, og har i mange tilfeller blitt løst etter dialog initiert av styret.

Styret oppfordrer beboere til å forsøke en vennlig dialog direkte med den det gjelder i saker som oppleves sjenerende. Ofte er den det gjelder ikke klar over forholdet, og situasjonen kan løses på en enkel måte. Dersom man ikke er komfortabel med å ta dette opp selv, kan styret kontaktes for bistand.

Styret har også behandlet søknader om fasadeendringer og lignende tiltak i henhold til vedtekter og husordensregler.

Vi minner om at:

- Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret før de gjennomføres.
- Gjenstander på terrasser og balkonger, som blomsterpotter, lamper og lignende, skal være forsvarlig sikret for å hindre skade på personer eller eiendom

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2025/2026

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

Fasade- og vindusarbeide

Reparasjon av sålebensbeslag ved vinduer

Sameiet har problemer med vannlekkasjer fra vinduer. I 2025 har sameiet gjennomført reparasjon av sålebensbeslag vindu i børsteveien 2B vest/ syd fasade, kostnad kr 155.000,-

Reparasjon av fasader ved bakkenivå mot terreng

Områder:

Børsteveien 2, 4 og 6 (øst/vest),

Kanonhallveien 66 (nord/syd),

Kruttveien 12 (nord/syd)

Omfang: ca. 200 meter fasade

Kostnad: kr 178 450

Fjernvarmeanlegget

Sameiet har i 2025 og vinteren 2026 fortsatt hatt feilmeldinger knyttet til radiatorer og gulvvarme. Antall feilmeldinger er imidlertid redusert sammenlignet med tidligere perioder.

Feilmeldingene følges opp av Bravida. Årsaken er ofte tette ventiler, som skyldes urent vann i anlegget.

Styret arbeider kontinuerlig med å forbedre drift og stabilitet i fjernvarmeanlegget i samarbeid med Sameiet Lørenkvartalet, med løpende oppfølging og nødvendige reparasjoner.

Kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget deles med Lørenkvartalet i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel. Lørenkvartalet betaler i tillegg kr 20 000 årlig til Lørenplataet for administrasjon av avtalen.

Drift og bruk

Styret minner om at radiatorer ikke skal luftes. Dette skyldes endringer i anlegget med vakuumutskiller. Lufting kan tilføre oksygen, som igjen kan føre til korrosjon og urenheter i systemet. Unntak gjelder kun ved utskifting av komponenter, og dette skal utføres av fagpersonell.

For å sikre korrekt funksjon av termostater anbefales det å "mosjonere" disse jevnlig ved å bevege dem fra stengt til fullt nivå et par ganger per måned.

Bytte av ekspansjonskar i fjernvarmerom Det ble avdekket feil ved årlig service, og ekspansjonskar i fjernvarmerommet er derfor skiftet ut.

- **Utført av:** Bravida
- **Kostnad:** kr 93 000
- Kostnaden deles mellom Lørenplatået og Lørenkvartalet i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Vanninntrengning

Sameiet har flere ganger opplevd vanninntrengning etter store mengder nedbør i tidligere år. Det ser ut til å ha bedret seg etter grøfte- og dreneringsarbeidene i Børsteveien. I 2025 har vi hatt minimalt vanninntrengning i søppelrommene.

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 2025.

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

Oppfølging av eksterne forhold og myndighetsdialog

Styret har i perioden vært aktiv i oppfølging av eksterne forhold som berører sameiet. Det er blant annet sendt inn innspill knyttet til navneendringer i området, herunder Børsteveien, Lørenparken og øvrige tilstøtende gater, samt forhold knyttet til parkering og trafikk i Børsteveien.

I tillegg har styret vurdert og pålagt enkelte byggesaker der disse er vurdert å kunne ha negativ påvirkning på sameiets bomiljø, trafikkforhold og sikkerhet.

Forsikringssaker

Antall forsikringssaker har økt de siste årene, fra et lavere nivå i perioden 2019–2021 til et høyere nivå i perioden 2022–2024. De fleste sakene er knyttet til vannrelaterte skader.

I 2025 er det registrert åtte saker, inkludert to større vannskader.

Styret understreker viktigheten av planlagt vedlikehold for å redusere risikoen for fremtidige skader og følgekostnader.

Heis

Det er skiftet bæremiddel (belter) på én heis i Kruttveien 12. Arbeidet er utført av Otis, med en kostnad på ca. kr 170 000.

Utskifting av bæremidler vil bli gjennomført fortløpende på øvrige heiser i henhold til avtale med Otis. Arbeidet planlegges gjennomført over flere år.

I 2026 vil det i tillegg bli gjennomført utskifting av styresko og sikkerhetsbuffere på alle heiser. Arbeidet utføres av Otis og er estimert til ca. kr 370 000.

Vedlikeholdsplanen

Det er avsatt midler til vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen og i samsvar med årsmøtets vedtak i sak 4A fra årsmøtet 2024.

De større vedlikeholdsprosjektene omfatter utvendig vask og maling, reparasjon av fasadeskader, utskifting av resterende sålebensbeslag på vinduer, samt utskifting av råttent treverk. Arbeidene planlegges gjennomført i 2026 og 2027, eventuelt forskjøvet til 2027 og 2028.

Styret arbeider med å utarbeide anbudsgrunnlag og gjennomfører befaringer med aktuelle entreprenører.

I tillegg vil det bli gjennomført ekstraordinære tiltak på tre takterrasser som følge av vanninntrengning, samt forebyggende tiltak for å redusere risikoen for fremtidige skader. Disse arbeidene planlegges gjennomført i 2026.

En egen arbeidsgruppe har utarbeidet forslag til fargevalg for bygningene i forbindelse med kommende fasadearbeider.

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte hvor fargevalg ble besluttet.

Valgt farge er S 2005-Y20R, en lys og noe varmere beige nyanse enn dagens farge. Fargen er noe mer markert, samtidig som den oppleves rolig og harmonerer godt med øvrig bebyggelse.

Vedlikehold i Garasje

Norconsult AS laget i 2025 en rapport over vedlikeholdsbehovet i garasjeanlegget. Basert på denne rapporten er første del av vedlikeholdsarbeidet gjennomført.

Styret besluttet og fikk i mars 2026 gjennomført utbedringstiltak i garasjeanlegget knyttet til overgangen mellom asfalt og betongkonstruksjon. Arbeidet omfattet sliping av

gulv, etablering av hulkil (sand og epoxy) langs vegger samt påføring av elastisk vannskjerm.

Formålet med tiltaket er å redusere risiko for kloridinntrengning og fremtidige skader på konstruksjonen. Styret har besluttet at det skal gjennomføres kloridmålinger i 2027 for å vurdere effekt og behov for ytterligere tiltak.

Arbeidet ble utført av Consolvo AS i 2026. Kostnad utgjør kr 293 000 ekskl. mva. og fordeles mellom Sameiet Lørenplatået og Lørenkvartalet i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret legger til grunn at dette tiltaket inngår som del 1 av et vedlikeholdsløp for garasjeanlegget. Del 2 vil omfatte utbedring av sprekkdannelser samt forsterkning av betongsøyler. Planlegging av dette arbeidet igangsettes høsten 2026, med sikte på senere gjennomføring etter nærmere beslutning.

Brannetting/Sikkerhet i garasje

Det er installert 12 brann tetningsspjeld i garasjen da de eksisterende gjennomganger ikke var selvlukkende i henhold til gjeldende krav. I tillegg ble det utført brannettinger på ca. 18 steder dette er gjennomganger som ikke var i henhold til standard. Disse ble utbedret, inkludert utskifting av isolasjon der dette var nødvendig. Utørt 2025/2026, av Firesafe AS: Kostnad: kr 92.000,-

På bakgrunn av gjennomførte tiltak og erfaringer det siste året har styret gjort følgende vurdering av sameiets tilstand og risiko:

Styrets vurdering av tilstand og risiko

Styret vurderer den tekniske tilstanden i sameiet som generelt god, men med enkelte områder som krever økt oppmerksomhet både på kort og lengre sikt.

Følgende forhold vurderes som særlig viktige:

- Økende vannrelaterte skader tilsier behov for systematisk vedlikehold av fasader, vinduer og utsatte bygningsdeler. Det er igangsatt tiltak for å utbedre kjente forhold, og styret forventer at disse vil redusere risikoen. Utviklingen vil følges tett videre.
- Fjernvarmeanlegget har hatt gjentatte feil og vurderes fortsatt som sårbart, selv om situasjonen er forbedret sammenlignet med tidligere perioder.
- Garasjeanleggets bygningsmasse representerer et vedlikeholdsbehov og hvor gjennomførte tiltak anses som første del av et større vedlikeholdsløp.

- Heisanleggene nærmer seg delvis forventet levetid, og det må påregnes økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader over tid. Styret følger dette tett opp i samarbeid med leverandør.

Styret legger til grunn at pågående og planlagte tiltak vil bidra til å redusere risiko og sikre stabil drift på kort sikt, samtidig som det må forventes et økt vedlikeholdsbehov i et lengre perspektiv.

Planlagte tiltak og prioriteringer fremover

- Vask og maling av alle blokker
- Garasjereparasjoner og forsterkninger (del 2)
- Heisoppgraderinger
- Rensing av ventilasjonssystem
- Vurdering av spyling av avløpsledninger

Andre oppgaver og løpende drift samt styrearbeid

Styret har hatt omfattende løpende oppgaver knyttet til drift og forvaltning av sameiet, herunder:

- Styret har hatt mange oppgaver gjennom året med å hjelpe beboere med oppgaver og informasjon både fysisk og via telefon.
- Boning av fellesarealer i sameiet.
- Daglig oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 300 til 400 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.
- Gjennomføring av styremøter, behandling av saker og oppfølging av vedtak.
- Oppfølging av vedtak fattet av årsmøtet.
- Behandling av klager og oppfølging av husordensregler.
- Planlegging og gjennomføring av vedlikeholds- og investeringsprosjekter.

Garasje

Styret har gjennom 2025 arbeidet sammen med Lørenkvartalet og advokat for å få oversikt over eierforhold og bruksrett av gjesteplasser i garasjen. Det er påløpt kostnader på kr 113 617 for advokat fordelt etter ordinær fordelingsnøkkel mellom sameiene.

Advokaten har gjennomgått dokumentasjonen om garasjeanlegget etter at gjesteplassene ble leid ut på fast basis. Det er uklart om sameiene opprinnelig fikk bruksrett til alle 25 gjesteplassene i 2008, men det finnes argumenter som støtter dette.

Kort oppsummert:

- Bruksretten til egne plasser er trygg og evigvarende.
- Sameiene kan ha hatt bruksrett til 25 gjesteplasser, men dokumentasjonen er uklar.
- Sameiene må avgjøre om saken skal forfølges.

Styret vil vurdere sammen med styret i Lørenkvartalet den videre oppfølgingen av saken og eventuelle krav mot Selvaag.

Bruksretten til seksjonseiernes egne plasser er derimot evigvarende og kan ikke endres uten samtykke.

Heiser

Sameiet har en drifts- og serviceavtale med heisleverandøren OTIS. Det er etablert en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene. Styret vurderer dette som en hensiktsmessig løsning som bidrar til å forebygge feil og redusere risikoen for kostbare og uforutsigbare driftsstanser.

Beboere oppfordres til å melde fra om feil eller mangler ved heisene så snart disse oppdages, også dersom heisen fortsatt er i drift. Slike tilbakemeldinger bidrar til å opprettholde ønsket standard og kan forebygge fremtidige driftsavbrudd.

Feil meldes via skjema på sameiets nettside.

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.

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.

Norgespris

Styret inngått avtale om Norgespris for sameiet 1.10.2025 og for et år. Basert på det vi ser nå, har den samlede strømkostnaden i gjennomsnitt ligget på omtrent 0,9–1,0 kr per kWh med norgespris, og denne vil kunne variere fra måned til måned. Prisen inkluderer både strømprisen (kraftprisen, som er fast på 50 øre per kWh) og nettleie, som dekker drift av strømnettet og blant annet består av betaling for kapasitet (effekt), offentlige avgifter og faste gebyrer. I tillegg påløper leie for strømmåler og et servicegebyr til Techem for avregning, som vil fremgå av avregningen som sendes ut vår/sommer.

Sameiets nåværende energileverandører:

- **Strøm:** Entelios (via OBOS innkjøpssamarbeid).
- **Nettleie strøm:** Elvia (tidligere Hafslund Nett AS).
- **Fjernvarme:** Haslund Oslo Celsio
- **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.

Energimerking

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

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 2025 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 gjennomføres, må gassen i leiligheten stenges av for seksjonseiers regning for å sikre sikkerheten i bygget.

Gasskontrollen for 2025 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 2025 og 2026 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 Lørenplataet 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 2025 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 Lørenplataet 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 leverandør er Aneo.

Garasjevask: Planlegging og gjennomføring av garasjevask

Kommunikasjon: Jevnlig informert på hjemmeside og elektroniske oppslagstavler, nyhetsbrev, svart ut e-post (ca. 1300 stk.).

Videoovervåkning: 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. Kostanden er uendret.

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 6 møter og to ekstraordinære årsmøter(digitalt) i 2025 og planlegger 1 til før årsmøtet i april 2026. En viktig oppgave har vært å rekruttere flere medlemmer – og i 2025 fikk vi med ett nytt sameie/borettslag, og flere står på trappene.

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, renhold, beplantning, beskjæring av trær, vedlikehold av lekeapparater, påfyll av singel og bark.

Kultur og arrangementer

I 2025 ble det arrangert mange hyggelige aktiviteter:

Skøytedag, påskemoro, Lørenløpet, Sommeraktivitet med hest og kjerre 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, oppsett av nye skilter i parken, fjerning av tagging, innrapportering av forsøpling, ukentlig inspeksjoner i nærområdet.

Børsteveien og Lørenparken

Styret har hatt møter med utbyggere for å sikre en trygg ferdigstillelse av Børsteveien som gatetun. Bistått nye sameier i møte med Bymiljøetaten, lysforurensning, befaringsveier vedr skjeve lyspullerter/stolper. Det er satt opp kampesteiner mellom bommene 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>

SAMEIET LØRENPLATAET
ORG.NR. 992104104, KLIENTNR. 7451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 291 454	9 571 724	11 243 000	11 772 467
Andre inntekter	3	193 387	109 198	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 484 841	9 680 922	11 283 000	11 812 467
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 448	-79 628	-80 000	-83 000
Styrehonorar	5	-520 000	-500 000	-540 000	-520 000
Revisjonshonorar	6	-24 649	-18 407	-28 000	-28 840
Forretningsførerhonorar		-333 530	-318 293	-339 000	-354 255
Konsulenthonorar	7	-111 353	-67 028	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 745 182	-3 235 470	-2 170 000	-3 243 000
Forsikringer		-524 551	-422 621	-504 000	-759 663
Kommunale avgifter	9	-2 510 594	-2 294 842	-2 567 000	-2 692 790
Energi/fyring	10	-36 186	-39 831	-90 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 276 248	-1 166 157	-1 248 000	-1 336 518
Andre driftskostnader	11	-1 397 864	-1 415 084	-1 744 500	-1 924 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 562 606	-9 557 359	-9 380 500	-11 067 216
DRIFTSRESULTAT		2 922 236	123 563	1 902 500	745 251
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	378 479	364 613	250 000	300 000
Finanskostnader		0	-1 373	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		378 479	363 240	250 000	300 000
ÅRSRESULTAT		3 300 715	486 803	2 152 500	1 045 251
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		3 300 715	486 803		

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992104104, KLIENTNR. 7451

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 196	99 089
Forskuddsbetalte kostnader		664 705	429 594
Andre kortsiktige fordringer		0	77 401
Underregnskap	13	498 746	0
Driftskonto OBOS-banken		2 138 901	691 561
Sparekonto OBOS-banken		8 236 815	1 729 892
Sparekonto OBOS-banken II		0	5 915 559
SUM OMLØPSMIDLER		11 607 363	8 943 096
SUM EIENDELER		11 607 363	8 943 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		10 156 185	6 855 471
SUM EGENKAPITAL		10 156 185	6 855 471
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		638 086	685 567
Leverandørgjeld		813 091	1 204 264
Energiavregning		0	197 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 451 177	2 087 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 607 363	8 943 096
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/	Kristine Wingård Johansen/s/	Lasse Oug/s/
Kristoffer Farstad/s/	Jens Bolstad Jacobsen/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	10 025 582
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 265 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 291 454

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturering av administrasjonskostnad 2025 for fjernvarmetjenester	20 000
Kostnader 2024 viderefakturert s7056 Sameiet Lørenkvartalet	99 273
Kostnader 2024 viderefakturert s7056 Sameiet Lørenkvartalet	3 856
Utfakturert nøkkel + defigo brikke	1 817
Utfakturert hensatt søppelgebyr	2 000
Utleie	24 500
Nøkler	398
Tilskudd fra Enova for egeninnsats ved energikartlegging	25 000
Refusjon fra Tryg for skadesaker (kostnadsført tidligere år)	16 543
SUM ANDRE INNTEKTER	193 387

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-8 000
Arbeidsgiveravgift	-74 448
SUM PERSONALKOSTNADER	-82 448

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-520 000
SUM STYREHONORAR	-520 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 190
---	--------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-24 649
SUM REVISJONSHONORAR	-24 649

NOTE 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 417
Norconsult Norge AS	-54 553
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 133
OBOS Prosjekt AS	-3 250
OBOS Prosjekt AS, energikartlegging	-512 500
Tilskudd fra Enova for energikartlegging	256 250
Tilskudd fra Oslo kommune for energikartlegging	256 250
SUM KONSULENTHONORAR	-111 353

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør AS, vegg åpnet, isolert rør, vegg tettet igjen	-86 863
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-86 863
Drift/vedlikehold låssystem	-178 158
Drift/vedlikehold bygninger	-550 457
Drift/vedlikehold VVS	-5 926
Drift/vedlikehold elektro	-1 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 964
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-190 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-406 085
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 372
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 417
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 353
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-1 873
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 745 182

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 819 128
----------------------	------------

Renovasjonsgebyr	-691 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 510 594

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 779
Andre fyringskostnader	-4 407
SUM ENERGI / FYRING	-36 186

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-6 297
Vaktmestertjenester	-444 084
Renhold ved firmaer	-676 388
Andre driftskostnader	-18 828
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 190
Andre kontorkostnader	-11 848
Kontingenter (Løren Velforening)	-228 384
Bank- og kortgebyr	-5 942
Øreavrunding	309
Velferdskostnader	-1 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 397 864

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	371 256
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 499
SUM FINANSINNTEKTER	378 479

NOTE 13
ENERGIAVREGNING

INNETKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 468 578
SUM INNETKTER	-5 468 578

KOSTNADER

Administrasjon	584 438
Fjernvarme	3 526 085
Gass	819 000
Strøm	1 037 801
SUM KOSTNADER	5 967 324

SUM ENERGIAVREGNING	498 746
----------------------------	----------------

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.

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0TDSL-BH1YB-PC6OS-IOICH-STIXT-TFH1P

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-04-07 19:36:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0TDSL-BH1 YB-PC6OS-IOICH-ST1 XT-TFH1P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

37 av 42

Innstilling fra valgkomiteen

Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2025-26 er NOK 535 000.

Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2025-26 er NOK 8 000.

Styregodtgjørelsen er regulert etter KPI totalindeks siste året, avrundet til NOK 535 000.

Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

Valgkomiteen har gjennomført møte med samtlige i styret. Styret legger ned et betydelig antall timer for å ivareta verdiene best mulig, og gjøre det trivelig i sameiet til den enkelte seksjonseiers og felleskapets beste.

Styret opererer langsiktig og forebyggende i vedlikeholdet og driften av sameiet. Styret informerer om pågående og planlagte aktiviteter i sameiet gjennom flere kanaler. Det sikrer god ivaretagelse av seksjonseierens interesser. Styret utfører også tjenester for nabosameiet Løren-kvartalet, som de refunderer til vårt sameie. Disse tjenestene er inkludert i styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplataet for 2025-26 settes til NOK 535 000.

Valgkomiteens godtgjørelse for 2025-26 settes til NOK 8 000.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplataet:

STYRET

Funksjon	Navn	Velges for
Leder	Karianne Burhol	Valgt til 2027
Styremedlem	Kristoffer Farstad	Valgt til 2027
Styremedlem	Jens Bolstad	Valgt til 2027
Styremedlem	Lasse Oug	Valgt til 2027
Styremedlem	Josep T. Jonsson	Velges for 2 år til 2028
Varamedlem	Roy Erik Willem Nannings	Valgt til 2027
Varamedlem	Joakim Driveklepp Oven	Velges for 2 år til 2028

VALGKOMITÉ

Medlem	Wenche Verpe	1 år (gjenvalg)
Medlem	Johnny Skogstad	1 år (gjenvalg)
Medlem	Jarle Tvinnereim	1 år (gjenvalg)

Andre innkomne forslag til medlemmer i valgkomiteen: Sylvia Kolenic.

Valgkomiteen har fått inn forslag på et nytt medlem til valgkomiteen. Valgkomiteens tre medlemmer ble valgt for første gang i 2025, og ønsker å fortsette i komiteen da vi mener dette er viktig for kontinuiteten i arbeidet med å finne de beste kandidatene til styret. Vi foreslår derfor at komiteen fortsetter med de medlemmene som er nå.

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplataet:

Wenche Verpe
Johnny Skogstad
Jarle Tvinnereim

Kort presentasjon av nye kandidater til styret

Josep T. Jonsson

Flyttet til sameiet i 2012, familie med to barn. Utdannet flymekaniker, jobber for Norwegian. Josep har god erfaring med styrearbeid for sameiet, og vært med i styret i til sammen 8 år.

Joakim Driveklepp Oven

Flyttet til sameiet i 2024, familie med to barn. Han har utdanning som tømrer og teknisk fagskole bygg. Joakim er prosjektleder i Skape Entreprenør AS, og jobber mye med blant annet fasade-rehabilitering.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26

Selskapsnummer: 7451 Selskapsnavn: SAMEIET LØRENPLATÅET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LØRENPLATÅET

Organisasjonsnummer: 992104104

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Sinsen Kirke, Lørenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:

Kine Skjetne Arnestad (OBOS) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Cecilie Jenssen Tyldum er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Gjennomgang av vedlikeholdsplanen

Sameiet har en langsiktig vedlikeholdsplan som danner grunnlag for prioritering av tiltak. Planen oppdateres jevnlig og skal sikre forutsigbar drift, redusert risiko for skader og en balansert kostnadsutvikling over tid. Styret vil på årsmøtet gjennomgå planen.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar saken til informasjon

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til informasjon

 Vedtatt.

7. Reduksjon av husleie med 20%

Fremmet av: Frode Bærøe, Børsteveien 6A, seksjon 36

Problemstilling: Ønsker at husleien senkes med 20% fra, 1.januar 2027 fordi husleien har blitt for høy.

Bruk av sameiets egenkapital til nedbetaling av lån. Det er styret som har oversikt over vedlikeholdsutgifter og priser fra entreprenør, ikke beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget vedtatt.

Bakgrunn:

Årsmøtet vedtok i 2024 en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2025–2040, etablering av vedlikeholdsfond, økning av felleskostnader fra 01.01.2025, samt fullmakt til å oppta midlertidig lån ved behov.

Styret legger til grunn at disse vedtakene fortsatt skal følges opp. Det er i årsrapporten for 2024 redegjort for at avsetninger til vedlikehold skjer i tråd med planen, og at større vedlikeholdsprosjekter er planlagt i årene fremover.

Vurdering:

Sameiet står overfor økende kostnader, herunder kommunale avgifter, forsikring og generelt vedlikehold. Samtidig er det planlagt større vedlikeholdstiltak i tråd med vedtatt plan.

En reduksjon i felleskostnadene på 20 % vil etter styrets vurdering:

- redusere sameiets evne til å finansiere vedtatt vedlikehold
- medføre økt behov for låneopptak
- gi høyere samlede kostnader over tid som følge av renteutgifter

Reduksjon på 20% vil si felleskostander reduseres med kr. 800 i snitt pr seksjon og da vil regnskapet gå i minus hvert år.

Til illustrasjon vil økt lånebehov kunne gi betydelige kostnader. For eksempel vil et lån i størrelsesorden 30 millioner kroner, med en rente på ca. 7,05 % og nedbetaling over 10 år, kunne gi en samlet kostnad på kr 1.500 i snitt per seksjon per måned (ca. kr 18.000 per år).

Styret vurderer også at en reduksjon nå i praksis vil kunne føre til en senere, mer markant økning i felleskostnader ("etterslep"), fremfor en jevn og forutsigbar kostnadsutvikling.

Konklusjon:

Styret mener at det er økonomisk mest forsvarlig å videreføre dagens nivå på felleskostnader i tråd med tidligere årsmøtevedtak.

Styret anbefaler at forslag ikke vedtas

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalget for Løren Garasjelag AS

Fremmet av: Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Bakgrunn

Slik det er i dag så er det styreleder som på vegne av sameiet er med og velger garasjelagets tillitsvalgte. Dette er uheldig og lite demokratisk. Dersom styrelederen skal stemme på vegne av sameiet og ikke på vegne av seg selv så må sameiet få anledning til å bli hørt

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen om å sikre åpenhet og demokratisk forankring knyttet til hvordan sameiets stemmerett utøves ved valg i Løren Garasjelag AS.

Løren Garasjelag AS forvalter forhold som har betydning for Sameiet Lørenplatået, herunder drift, økonomi og representasjon knyttet til garasjeanlegget. Det er derfor naturlig at sameiet har et bevisst forhold til hvordan stemmeretten utøves i generalforsamlingen.

Etter vedtektene i Løren Garasjelag AS møter styreleder i Sameiet Lørenplatået som sameiets representant. Den formelle stemmeretten utøves dermed av styreleder, men rollen er knyttet til vervet og representasjonen av sameiet, ikke til personen privat.

Årsmøtet i Sameiet Lørenplatået kan ikke selv foreta valg til styret eller andre tillitsverv i Løren Garasjelag AS, da dette ligger til generalforsamlingen i selskapet. Årsmøtet kan imidlertid gi overordnede føringer for hvordan sameiets representant skal ivareta sameiets interesser når slike valg behandles.

Dersom aktuelle kandidater eller valgspørsmål er kjent i forkant, vil det bidra til åpenhet og demokratisk forankring at saken legges frem for årsmøtet når dette er praktisk mulig. Dersom informasjon ikke foreligger tidnok, bør styret ha nødvendig handlingsrom til å utøve stemmeretten etter en samlet vurdering av sameiets interesser.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet støtter prinsippet om størst mulig åpenhet og involvering.

Styret skal orientere om hvordan stemmeretten er benyttet på neste ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

9. Garasjeanlegget: avtaler, eierskap og fremtidige muligheter

Fremmet av: Cato Guldborg, Kanonhallveien 66B, seksjon 48

Det er ikke lett for beboerne å vite helt hvilke avtaler Sameiet og garasjelaget er bundet av. Gjesteplasser har forsvunnet og kommet tilbake uten varsel eller informasjon. Det er en risiko i forhold til gjesteplasser at eksternt firma kan gjøre hva de vil med de plassene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

Styret støtter intensjonen om å skape større åpenhet og et bedre beslutningsgrunnlag knyttet til garasjeanleggets organisering, avtaler og mulige fremtidige løsninger.

Garasjeanlegget har betydning for sameiet både praktisk og økonomisk, og styret er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle og systematisere tilgjengelig informasjon om dagens ordning, samt vurdere mulige alternativer på sikt.

Samtidig vil styret peke på at omfanget av en slik utredning kan være betydelig, og at fremdriften må tilpasses styrets øvrige oppgaver, herunder drift, vedlikehold og andre prioriterte saker.

Styret registrerer at utredningen også berører andre parter, herunder Sameiet Lørenkvartalet. Det legges til grunn som en forutsetning for videre arbeid at Sameiet Lørenkvartalet deltar i utredningen, herunder samarbeid om gjennomføring og kostnadsdeling. Dersom slik deltakelse og samarbeid ikke oppnås, vil styret vurdere videre fremdrift og omfang i lys av sameiets interesser og budsjettmessige rammer.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet ser sakene i sammenheng, og at videre arbeid forutsetter nødvendig samarbeid, gjennomføres innenfor forsvarlige rammer og etter kapasitet, samt at resultatet legges frem så snart saken er tilstrekkelig gjennomarbeidet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Årsmøte 2026 pålegger styret å få klarhet i avtaler rundt garasjeanlegget. Det bør utredes hva det vil koste å på sikt overta plassene, samt inntekter de kan gi, slik at årsmøtet 2027 kan vurdere om det kan være hensiktsmessig å eie hele anlegget selv. Avtaler og eierskapsforhold bør komme tydelig frem i årsberetninger og være lett tilgjengelig for beboere på sameiets hjemmeside.



Vedtatt.

10. Oversikt over inngåtte avtaler og overdragelser gjennom garasjelaget

Fremmet av: Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Styret har på vegne av beboere og sameiet håndtert avtaler og overdragelser knyttet til garasjelaget. Det har imidlertid ikke blitt lagt fram en samlet og oversiktlig redegjørelse for hvilke avtaler som er inngått, på hvilket grunnlag, og hvilke rettigheter og forpliktelser disse medfører for den enkelte beboer. For å sikre åpenhet,

likebehandling og korrekt forvaltning av beboernes interesser, er det nødvendig at slike disposisjoner gjøres kjent for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

Styret støtter intensjonen om å skape større åpenhet og et bedre beslutningsgrunnlag knyttet til garasjeanleggets organisering, avtaler og mulige fremtidige løsninger.

Garasjeanlegget har betydning for sameiet både praktisk og økonomisk, og styret er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle og systematisere tilgjengelig informasjon om dagens ordning, samt vurdere mulige alternativer på sikt.

Samtidig vil styret peke på at omfanget av en slik utredning kan være betydelig, og at fremdriften må tilpasses styrets øvrige oppgaver, herunder drift, vedlikehold og andre prioriterte saker.

Styret registrerer at utredningen også berører andre parter, herunder Sameiet Lørenkvartalet. Det legges til grunn som en forutsetning for videre arbeid at Sameiet Lørenkvartalet deltar i utredningen, herunder samarbeid om gjennomføring og kostnadsdeling. Dersom slik deltakelse og samarbeid ikke oppnås, vil styret vurdere videre fremdrift og omfang i lys av sameiets interesser og budsjettmessige rammer.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet ser sakene i sammenheng, og at videre arbeid forutsetter nødvendig samarbeid, gjennomføres innenfor forsvarlige rammer og etter kapasitet, samt at resultatet legges frem så snart saken er tilstrekkelig gjennomarbeidet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret skal legge fram en samlet oversikt over inngåtte avtaler, overdragelser, og disposisjoner gjort gjennom garasjelaget på vegne av beboere. Oversikten skal gjøres tilgjengelig for beboerne og omfatte tidspunkt, grunnlag og hovedinnhold i avtalene.

✓ Vedtatt.

11. Vurdering av avvikling av garasjelaget

Fremmet av: Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Garasjelaget har over tid utviklet seg til en konstruksjon med betydelig administrativ kompleksitet, uklar ansvarsdeling og begrenset innsyn for beboerne. Dette har reist spørsmål om hvorvidt dagens organisering er hensiktsmessig, både økonomisk og forvaltningsmessig.

Årsmøtet bes derfor vurdere om garasjelaget fortsatt er den beste løsningen, eller om alternative organisasjonsformer – herunder avvikling – bør utredes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

Styret støtter intensjonen om å skape større åpenhet og et bedre beslutningsgrunnlag knyttet til garasjeanleggets organisering, avtaler og mulige fremtidige løsninger.

Garasjeanlegget har betydning for sameiet både praktisk og økonomisk, og styret er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle og systematisere tilgjengelig informasjon om dagens ordning, samt vurdere mulige alternativer på sikt.

Samtidig vil styret peke på at omfanget av en slik utredning kan være betydelig, og at fremdriften må tilpasses styrets øvrige oppgaver, herunder drift, vedlikehold og andre prioriterte saker.

Styret registrerer at utredningen også berører andre parter, herunder Sameiet Lørenkvartalet. Det legges til grunn som en forutsetning for videre arbeid at Sameiet Lørenkvartalet deltar i utredningen, herunder samarbeid om gjennomføring og kostnadsdeling. Dersom slik deltakelse og samarbeid ikke oppnås, vil styret vurdere videre fremdrift og omfang i lys av sameiets interesser og budsjettmessige rammer.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet ser sakene i sammenheng, og at videre arbeid forutsetter nødvendig samarbeid, gjennomføres innenfor forsvarlige rammer og etter kapasitet, samt at resultatet legges frem så snart saken er tilstrekkelig gjennomarbeidet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Vurdering av avvikling av Garasjelaget og alternativ organisering av garasjedriften

Fremmet av: Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Garasjelaget outsourcer i dag en betydelig del av sine oppgaver, blant annet til bygårdsservice og leverandør av elbillading. Gjenstående oppgaver fremstår som begrensede og av en slik karakter (for eksempel utskifting av lyspærer og enklere vedlikehold) at disse etter en vurdering kan håndteres på en enklere og mer kostnadseffektiv måte.

Samtidig oppleves kommunikasjonen med Garasjelaget som lite tilgjengelig og lite transparent av en del beboere. Når enheten i tillegg representerer et betydelig årlig kostnadsnivå (anslagsvis ca. kr 150 000), reiser dette spørsmål om dagens organisering er hensiktsmessig. De to sameiestyrene samarbeider allerede om andre saker av felles interesse. Det fremstår derfor som naturlig å vurdere om garasjespørsmål kan forvaltes direkte gjennom sameiene, uten et eget mellomledd.

Formål med saken

Å utrede om Garasjelaget fortsatt er nødvendig som egen juridisk og administrativ enhet, eller om driften kan organiseres mer effektivt gjennom sameienes styrer

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

Styret støtter intensjonen om å skape større åpenhet og et bedre beslutningsgrunnlag knyttet til garasjeanleggets organisering, avtaler og mulige fremtidige løsninger.

Garasjeanlegget har betydning for sameiet både praktisk og økonomisk, og styret er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle og systematisere tilgjengelig informasjon om dagens ordning, samt vurdere mulige alternativer på sikt.

Samtidig vil styret peke på at omfanget av en slik utredning kan være betydelig, og at fremdriften må tilpasses styrets øvrige oppgaver, herunder drift, vedlikehold og andre prioriterte saker.

Styret registrerer at utredningen også berører andre parter, herunder Sameiet Lørenkvartalet. Det legges til grunn som en forutsetning for videre arbeid at Sameiet Lørenkvartalet deltar i utredningen, herunder samarbeid om gjennomføring og kostnadsdeling. Dersom slik deltakelse og samarbeid ikke oppnås, vil styret vurdere videre fremdrift og omfang i lys av sameiets interesser og budsjettmessige rammer.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet ser sakene i sammenheng, og at videre arbeid forutsetter nødvendig samarbeid, gjennomføres innenfor forsvarlige rammer og etter kapasitet, samt at resultatet legges frem så snart saken er tilstrekkelig gjennomarbeidet, med sikte på behandling på årsmøtet 2027 dersom dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Styreleders ansvar for trygg drift av garasjelaget og rammer for utleie til eksterne

Fremmet av: Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Styret, ved styreleder som ansvarlig representant, på vegne av alle beboere fungerer i rollen som generalforsamlingen i Garasjelaget. Styreleder for vårt sameie stemmer på generalforsamlingen på vegne av alle seksjonseiere og har i så måte betydelig ansvar og påvirkningskraft. Dette innebærer et særlig ansvar for å sikre forsvarlig, trygg og forutsigbar drift av garasjelaget. Vårt sameie dekker 2/3 av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjelaget.

Utleie av garasjeplasser (utenom de plassene som eies av Selvaag) til eksterne aktører kan ha betydning for både sikkerhet, kontroll, tilgjengelighet og beboernes opplevde trygghet i garasjeanlegget. Det er derfor behov for å tydeliggjøre styreleders ansvar i denne sammenheng.

Årsmøtet bes ta stilling til om begrensning av utleie til eksterne skal være et uttalt virkemiddel for å sikre en trygg og beboerrettet drift av garasjelaget.

Som ledd i dette vedtas følgende prinsipper:

Alle prinsipper stemmes over hver for seg. (a,b,c)

- a) Styret skal prioritere beboernes behov og trygghet over høyest mulig markedspris ved utleie av garasjeplasser. Det vil si at utleie til eksterne ikke kan forsvares med høyest mulig leiepris.
- b) Eventuell utleie av garasjeplasser kan kun skje til beboere i Lørenplatået og Lørenkvartalet (både sameiet og borettslaget) da det er disse beboerne som er de primære brukerne av garasjelaget.
- c) Utleie av garasjeplasser som tilhører seksjonseiere og som er utleid til eksterne (til de som ikke bor i vårt eller nabo sameiet/borettslaget) avvikles med umiddelbar virkning og styret pålegger de det måtte gjelde å sende ut oppsigelser om avvikling av leieforhold umiddelbart og senest innen 01.06.2026.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å ivareta trygghet, tilgjengelighet og hensiktsmessig bruk av garasjeanlegget. Garasjeanlegget har praktisk og økonomisk betydning for sameiet.

Samtidig legger styret til grunn at Løren Garasjelag AS er et eget rettssubjekt med egne beslutningsorganer og styringsprosesser. Spørsmål om drift, utleie og disponering av plasser må derfor behandles av selskapets styre og/eller generalforsamling etter gjeldende vedtekter og selskapsrettslige regler.

Sameiets årsmøte kan ikke fatte direkte bindende vedtak om den operative driften i Garasjelaget. Sameiet kan ivareta sine interesser gjennom den representasjon sameiet har i selskapet.

Styret registrerer ønsket om begrensninger i utleie til eksterne av hensyn til trygghet og kapasitet. Styret vil ta disse synspunktene med i videre dialog og representasjon overfor Garasjelaget.

Dersom årsmøtet slutter seg til styrets innstilling, innebærer dette at de foreslåtte konkrete tiltakene ikke vedtas som bindende beslutning for sameiet. Styret vil likevel ta med seg de innspill og synspunkter som

er fremkommet i saken, og arbeide videre for å ivareta sameiets interesser knyttet til trygghet, kapasitet og hensiktsmessig bruk av garasjeanlegget gjennom sameiets representasjon i Løren Garasjelag AS.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene ikke vedtas.

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar at styreleder, på vegne av beboere, har et særskilt ansvar for å sikre trygg, forsvarlig og beboerorientert drift av garasjelaget, i tråd med årsmøtets beslutninger.

Forslag til vedtak 2:

a) Styret skal prioritere beboernes behov og trygghet ved disponering av garasjeplasser.

Forslag til vedtak 3:

b) Eventuell utleie av garasjeplasser kan kun skje til beboere i Lørenplatået og Lørenkvartalet (både sameiet og borettslaget) da det er disse beboerne som er de primære brukerne av garasjelaget.

Forslag til vedtak 4:

c) Utleie av garasjeplasser til eksterne avvikles med umiddelbar virkning og det sendes ut oppsigelse til de det måtte gjelde innen 01.06.2026.

14. Dokumentasjon og etterprøvbarehet av styrets tidsbruk

Fremmet av: Anel Maric, Kanonhallveien 66A, seksjon 64

Over flere år har det blitt vist til et betydelig omfang av arbeidstimer knyttet til styrearbeidet, særlig fra styreleder. Disse opplysningene har vært brukt som grunnlag for vurdering av arbeidsmengde og honorar, uten at det foreligger systematisk dokumentasjon som kan etterprøves av årsmøtet. For å sikre åpenhet, etterprøvbarehet og tillit til styrets arbeid, er det nødvendig at påstått tidsbruk dokumenteres på en strukturert og kontrollerbar måte. Årsmøtet bes derfor ta stilling til om styrets tidsbruk fremover skal dokumenteres og kunne etterprøves, og om slik dokumentasjon skal være et premiss for vurdering av styrehonorar.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget vedtatt. Forslaget er uklart med hensyn til hva som menes med "dokumentert og etterprøvbare" tidsbruk, hvilket detaljnivå som kreves, og hvem som eventuelt skal kunne etterprøve opplysningene.

Styrets arbeid utføres gjennom møter, løpende saksbehandling, kommunikasjon, oppfølging av leverandører og håndtering av enkeltsaker i systemer og kanaler som ikke uten videre kan åpnes for innsyn. En ordning med detaljert dokumentasjon på individnivå vil derfor være vanskelig å praktisere og kontrollere på en forsvarlig måte.

Styret viser også til at opplysninger om tidsbruk og oppgaver per styremedlem er personopplysninger. Mer detaljert registrering og deling må derfor vurderes opp mot personvernprinsippene om dataminimering, konfidensialitet og begrensning til det som er nødvendig.

Styret mener at årsmøtet allerede har et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere styrets arbeid gjennom styrets løpende informasjon til beboerne, herunder sommerbrev og julebrev, detaljert årsberetning og sameiets

årshjul. Styret mener også at samlet tidsbruk for styret kan opplyses på overordnet nivå, mens nærmere oppfølging av arbeidsfordeling og ressursbruk må håndteres internt i styret.

Styret er valgt av årsmøtet og står ansvarlig overfor årsmøtet gjennom ordinær rapportering, regnskap, årsberetning og behandling av styrehonorar.

Styret anbefaler ikke at dette vedtas.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

15. Styrets håndtering av informasjon knyttet til garasjeavtalen fra 2013 skal evalueres av beboerne.

Fremmet av: Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Hvorfor har ikke denne avtalen blitt gjort tilgjengelig for beboerne etter forespørsler? Først da én beboer satt søkelyset på avtalen på Facebook, begynte flere å se nærmere på saken selv. Uten dette initiativet ville informasjonen fortsatt vært ukjent for oss. Dette fremstår som en svært liten profesjonell og skuffende håndtering av situasjonen.

Videre ønsker jeg svar på hvorfor styret ikke har besvart flere forespørsler fra beboere som har bedt om informasjon. Flere melder om manglende eller utilstrekkelige svar. Dette svekker tilliten til styret

Styrets innstilling

Styret takker for engasjementet og innspillet om åpenhet og kommunikasjon. God informasjon til beboerne og tilgjengelighet for henvendelser er viktig for et velfungerende sameie.

Styret arbeider allerede løpende med å informere beboerne i saker av betydning, samt å besvare henvendelser så raskt og grundig som mulig innenfor tilgjengelige ressurser og saksmengde. Styret vurderer fortløpende hvordan kommunikasjonen kan forbedres.

Styret mener derfor at intensjonen i forslaget allerede ivaretas gjennom dagens arbeid og rutiner, og **anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas**

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.

16. Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere

Fremmet av: Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Årsmøtet ber styret innføre praksis der skriftlig kommunikasjon til beboere signeres med styremedlemmets navn i tillegg til 'på vegne av styret'.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet **ikke vedtar** et generelt krav om at styremedlemmer skal signere med eget navn i all skriftlig kommunikasjon. Styret er et kollegialt organ, og mange saker håndteres av flere styremedlemmer

og/eller bygger på styrets felles vurderinger. Et generelt navnekrav kan gi uheldig personfokus og økt belastning på enkeltmedlemmer i krevende saker.

Styret ønsker samtidig å støtte intensjonen om tydelighet og profesjonell kommunikasjon. Styret vil derfor praktisere at i enklere saker, og saker som ett styremedlem følger over tid, kan styremedlemmet frivillig signere med navn

Enkel kommunikasjon i Vibbo så vil man kunne se hvilket styremedlem man får svar fra.

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

17. Røyking og hensyn til naboer

Fremmet av: Kjetil Taksdal, Kanonhallveien 66A, seksjon 58

Det har over tid vært utfordringer med røyking / røyklukt som trekker inn i andre leiligheter og ut i fellesarealer, særlig i forbindelse med røyking på balkonger og i enkelte seksjoner. Dette oppleves som en belastning for naboer og reduserer muligheten til å bruke egen bolig og balkong uten sjenanse. Forslagsstiller ber derfor årsmøtet vurdere å presisere husordensreglene med en tydeligere bestemmelse om hensyn ved røyking.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

18. Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser

Bakgrunn:

Det er observert at enkelte beboere har tatt i bruk ulike typer hjemmelagde eller improviserte løsninger for montering av flaggstenger på balkongrekkverk. Slike løsninger kan innebære en sikkerhetsrisiko, blant annet ved utilstrekkelig feste eller fare for at gjenstander løsner.

Uensartede løsninger kan også påvirke sameiets visuelle uttrykk og fasade.

Vurdering:

Styret vurderer det som hensiktsmessig å etablere en felles standard for montering av flaggstangholdere.

Formålet er å sikre:

- trygg og forsvarlig montering
- redusert risiko for skade på personer og bygning
- et mer enhetlig visuelt uttrykk

Styrets innstilling

Flaggstangholdere som monteres på balkonger og takterrasser skal være av en type som er beregnet for formålet og egnet for montering på rekkverk.

Montering skal utføres på en sikker og forsvarlig måte, i henhold til produsentens anvisninger.

Hjemmelagde eller improviserte løsninger tillates ikke.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene: Flaggstangholdere som monteres på balkonger og takterrasser skal være av en type som er beregnet for formålet og egnet for montering på rekkverk. Montering skal utføres på en sikker og forsvarlig måte, i henhold til produsentens anvisninger. Hjemmelagde eller improviserte løsninger tillates ikke.

✓ Vedtatt.

19. Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2025-26 er NOK 535 000.

Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2025-26 er NOK 8 000.

Styregodtgjørelsen er regulert etter KPI totalindeks siste året, avrundet til NOK 535 000.

Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

Valgkomiteen har gjennomført møte med samtlige i styret. Styret legger ned et betydelig antall timer for å ivareta verdiene best mulig, og gjøre det trivelig i sameiet til den enkelte seksjonseiers og felleskapets beste.

Styret opererer langsiktig og forebyggende i vedlikeholdet og driften av sameiet. Styret informerer om pågående og planlagte aktiviteter i sameiet gjennom flere kanaler. Det sikrer god ivaretagelse av seksjonseierens interesser. Styret utfører også tjenester for nabosameiet Løren-kvartalet, som de refunderer til vårt sameie. Disse tjenestene er inkludert i styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplata for 2025-26 settes til NOK 535 000. Valgkomiteens godtgjørelse for 2025-26 settes til NOK 8 000.

✓ Vedtatt.

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplata:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Josep T. Jonsson

Følgende stilte til valg:

Josep T. Jonsson

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Driveklepp Oven

Følgende stilte til valg:

Joakim Driveklepp Oven

Valgkomité (1 år)

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENPLATÅET, OSLO Org.nr. 992 104 104

Siste revidert i årsmøte 01. mai 2025.

§ 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 unøddig 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 godkjenning 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 besluttet 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 beplantning, nyplantning 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 bruk og rengjøring av balkonger, terrasser og fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sit 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

§ 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 tvangsfullbyrdslovens 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 03.05.2023 og 28.4.2025

§ 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 sjenerer 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 Ternes, 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 Terne. Ikke merkede sykler, eller sykler som ikke har Ternet stripsen, vil bli Terne 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. Hundeeskrementer må Ternes. 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 motorsykelkjøring 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.

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

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 ivaretagelse og beboernes trivsel.



VEDLIKEHOLDSPPLAN 2025-2040

Bakgrunn



- Vår bygningsmasse er fra 2007/2008.
- Slitasje som følge av alder, slitasje og støv rundt oss krever at bygningene vedlikeholdes kontinuerlig.
- Styret holder på med å innhente tilbud for oppussing av bolig blokkene i henhold til tidligere plan.
- Styret har vedlikeholdsplan som oppdaterer jevnlig.

Planlagt 2026



- Vask og maling 2 - 3 blokker
 - Utbedre sålebensbeslag
 - Maling av treverk på balkong
 - Reparasjon av råde på trevegger
- Heisoppgradering
 - Skifte styresko og sikkerhetsbuffere på alle heiser
- Utbedre de 3 siste takterrassene og utbedre tak på en blokk
- Rens av felles ventilasjonsrør
- Vurdering av gjennomspyling av felles avløpsrør

På grunn av usikkerhet knyttet til valg av entreprenør og tilgjengelig kapasitet, må vi ta høyde for at prosjektet kan bli utsatt til våren 2027.

Planlagt 2027

- Vask og maling resterende blokker.
 - Utbedre sålebenkbeslag
 - Maling av treverk på balkong
 - Reparasjon av råde på trevegger
- Heisoppgradering
- Utbedring av garasjen ferdigstilles



På grunn av usikkerhet knyttet til valg av entreprenør og tilgjengelig kapasitet, må vi ta høyde for at prosjektet kan bli utsatt til våren 2028.

Vedlikehold 2030-2040



- Styret vil fortløpende vurdere behovet for innvendig vedlikehold i årene fremover, herunder overflatebehandling av vegger og himlinger samt håndtering av slitasje på gulvbelegg.
- Vurdering av andre tiltak til større vedlikehold av infrastruktur.

Kostnader



- 2026-2027: 15 mill. kr. (hovedsak vask og maling av blokker)
- 2028-2030: 2 til 3 mill. kr. (mindre vedlikehold)
- 2031-2040: 5 til 7 mill. kr. (hovedsakelig innvendig maling oppganger etc.)

Tallene er estimer

Finansiering



- Felleskostnader
 - Styret vil i så stor grad som mulig bruke oppsparte midler og det som innbetales ekstra hvert år som er ca. 1,5 mill.kr. Vedtatt på årsmøtet i 2024.
 - Styret vurderer fortløpende behovet for lånefinansiering av deler av kostnadene.

For eksempel vil et lån i størrelsesorden 30 millioner kroner, med en rente på ca. 7,05 % og nedbetaling over 10 år, kunne gi en samlet kostnad på kr 1.500 i snitt per seksjon per måned (ca. kr 18.000 per år)

Vedlikeholdsplan



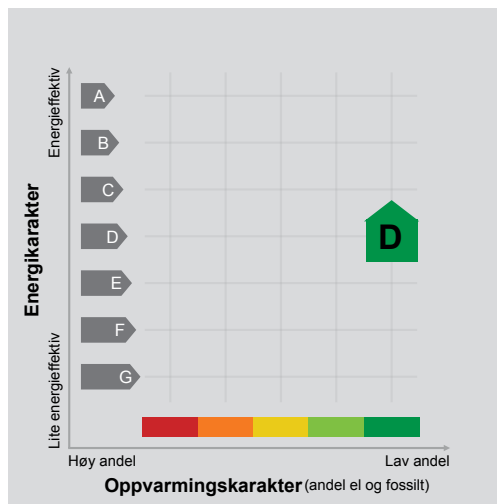
Denne vedlikeholdsplanen skal sikre at bygningene våre holder god standard også i årene fremover.

Ved å gjøre tiltak nå, unngår vi større og dyrere problemer senere. Styret anbefaler derfor at årsmøtet støtter planen slik den er lagt frem.

Dette handler om å ta vare på verdiene i sameiet vårt, både nå og i fremtiden

ENERGIATTEST

Adresse	Børsteveien 4B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	108
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81803366
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-208590
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.

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



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn 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. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Børsteveien 4B 0585 OSLO

Matrikkel: Gnr 124, bnr 210, snr 108 (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 besøkt 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



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.

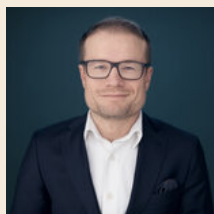
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Dan Christian Jensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren

d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210