NORDVIK

Kruttveien 2B

3 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kruttveien 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og moderne 4-roms townhouse over 2 plan i bilfritt område. Solrik markterrasse og garasje med elbillader.

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**220 100,-**
Totalpris	**8 970 100,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 296,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Kruttveien 2B er en lys og romslig 4-roms over to plan på attraktive Løren. Her bor du sentralt med kort vei til parker, butikker, kafeer og restauranter, samtidig som boligen byr på gode og familievennlige kvaliteter.

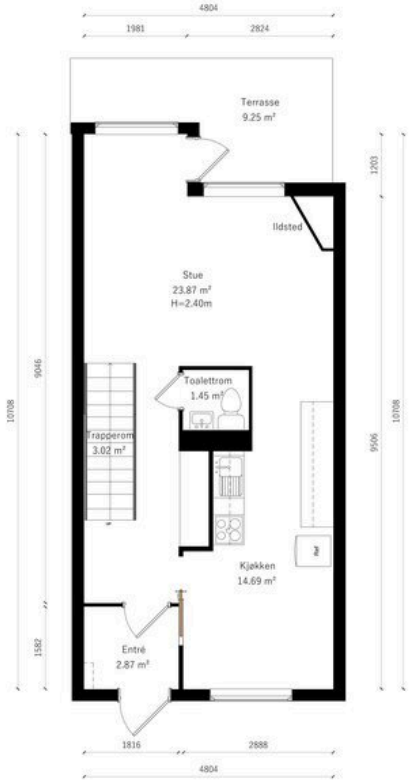
Planløsningen er gjennomgående og funksjonell. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lys, gasspeis for hyggelige kvelder og utgang til en solrik markterrasse på ca. 9 m². Kjøkkenet er moderne med åpen løsning.

Boligen har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har walk-in garderobe, mens barnerommet har egen balkong på ca. 4 m². Garasjeplass med elbillader gir en enkel hverdag.

A-konto energi inkl. i felleskostnadene (strøm, varmtvann, oppvarming og gass).

Dette er en moderne, velholdt og innholdsrik bolig som ligger bilfritt og skjermet til ved Lørenparken.

Planløsning

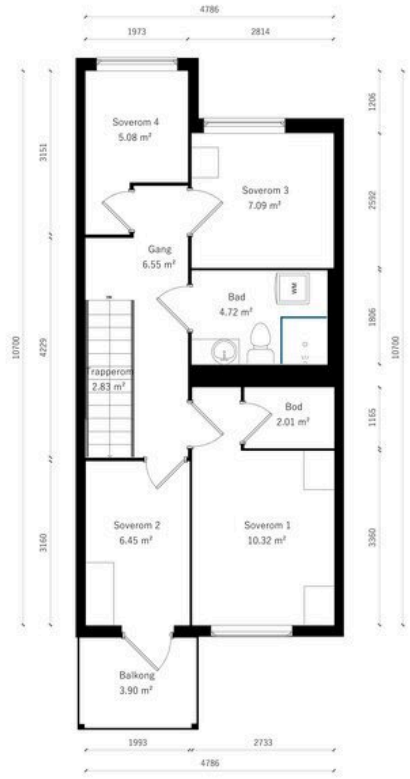


Kruttveien 2B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Kruttveien 2B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D






















SMEG








CHANEL



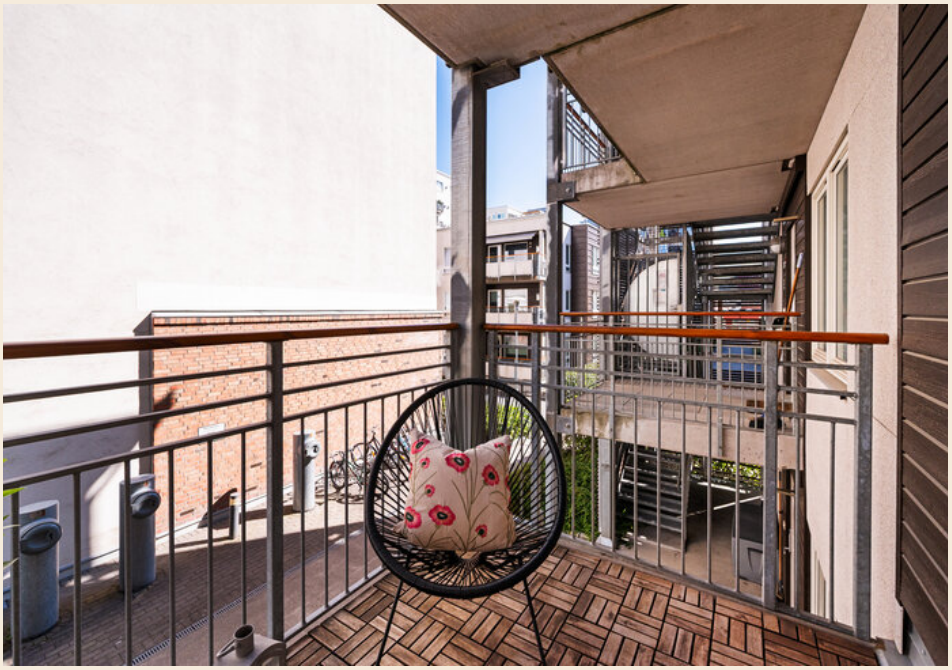

























2B
ALARM




STARK

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0184/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kruttveien 2B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 210, snr 132 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Trond Øivind Eriksen
Margrethe Høyland

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 983 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Areal
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 9 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, bod, 3 soverom, innredet rom, gang
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

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

Innhold
Boligen er over to plan og inneholder:

1. etg: Entré, kjøkken, stue og toalettrom. Adkomst til terrasse på ca. 9 m².
2. etg: Bad, bod, tre soverom, innredet rom og gang. Adkomst til balkong på ca. 4 m².

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 5 m². Boden er merket med nr. 132,
- Leiligheten har p-plass (nr. 123) i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport.

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

Standard
1. etasje:

Entré:
Innbydende entré gir boligen et godt førsteinntrykk med plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. En plassbygd skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og personlige eiendeler. Yale doorman kodelås på ytterdør. I tillegg er det utnyttet smarte lagringsløsninger under trappen, noe som gir praktisk plass til oppbevaring av barnevogn, sportsutstyr

eller lignende.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir godt dagslys. Herfra er det direkte adkomst til en solrik markterrasse. Rommet har fine møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe og annet møblement. En stilren gasspeis tilknyttet fellesanlegg sørger for lun og effektiv varme på kjølige høst- og vinterkvelder.

Markterrasse:
Markterrassen på ca. 9 m² er belagt med betongheller og har solrik sørvestvendt beliggenhet. Her er det plass til sittegruppe, grill og beplantning – ideelt for hyggelige sommerkvelder. Terrassen fungerer som en forlengelse av stuen og gir en naturlig overgang mellom inne- og uteområdene. Sol fra ca. kl. 10:30 til 20:00 sommertid.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Lys og stilren innredning med glatte fronter, integrerte håndtak og laminat benkeplate. Kjøkkenet byr på godt med skap- og benkeplass, og det er god plass til et større spisebord for hyggelig sammenkomster. Kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2020 og 2023, og har integrert oppvaskmaskin (ny 2023), ventilator tilkoblet kanal, hvite fronter (2023) samt komfyr og kjøleskap/fryser i praktisk endeplassering. Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri og praktisk underskap for oppbevaring

2. etasje:

Bad:
Flislagt baderom med praktisk dusjnisje og innfellbare dusjdører. Servant med ett-greps blandebatteri og moderne, vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Det er også opplegg for vaskemaskin. Et pent og funksjonelt baderom med gode materialvalg.

Tre soverom + innredet rom:
Boligen har tre romslige soverom og et innredet rom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng (180 cm.), nattbord og garderobe, og har også adgang til en walk-in garderobe. De øvrige rommene er av god størrelse og egner seg som barne- eller gjesterom, eller som hjemmekontor.

Balkong:
Fra ett av soverommene er det direkte utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 4m² - ideell for en koselig sittegruppe og grønne planter.

Parkering
Leiligheten har p-plass med elbillader i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 216 cm. bred og er merket 123.

Garasjen har et moderne, felles ladeanlegg med dynamisk lastbalansering. Hver ladeplass kan levere opptil 22 kW, men faktisk ladehastighet avhenger av bil og samtidighet. De fleste elbiler lader normalt mellom 7 og 11 kW, som gir god lading over natten. Aneo har et månedsgebyr på 69 kr for ladeavtalen med borettslaget. Faktisk forbruk (kWh) for lading av EL-bil faktureres direkte.

Den månedlige leien for garasjeplassen er 276,- (faktureres kvartalsvis). Det påløper også et administrasjonsgebyr på kr. 850 ved overdragelse.

Garasjeplassen er tinglyst som en bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune. Det er viktig å merke seg at denne retten kan ikke overdras separat. Den må altså selges sammen med boligseksjonen, som spesifisert i garasjelagets vedtekter (§10).

Modernisering og påkostninger
2019: Lagt nytt 1-stavs laminatgulv, installert Yale Doorman på inngangsdør og montert dimmere på belysning
2020: Malte alle flater unntatt gang og himling. Oppgradert kjøkken med tre nye benkeskap og tre overskap, ny benkeplate og Waterguard; nye automatsikringer med jordfeilbryter; byttet to stikkontakter etter kortslutning; installert nye dimmere.
2022: Installert ladeboks i garasje
2023: Oppgradert kjøkken med integrert oppvaskmaskin og nye fronter fra Sigdal; byttet slukrist og dusjsett på bad; installert ny ringeklokke.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Nytt dusjsett utført av Rørleggeren Oslo AS i 2023. Ny servantkran utført av Noir Rørleggerservice AS i 2025. Bytting av slukrist utført av RAFBUD AS i 2023. Fjerning av misfarget silikonfuge, lagt ny grå silikonfuge med Casco våtromssilikon der gulvet møter veggen i dusjen. Utført i 2025 av far til selger som har cirka 20 års erfaring med bygging av våtrom (ufaglært). Byttet håndtak til dusjdører (egeninnsats) i 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Dette ble ikke fornyet/oppgradert

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Badet er fra byggår 2008. Den eneste dokumentasjonen jeg kjenner til er tegninger av VVS-anlegget for hvert enkelt hus finnes i FDV-dokumentasjonen under 3. VVS / 38. Tegninger rør og ventilasjon. Se [https://lorenplataet.no/beboer/sameiet/info-fra-utbygger#filelist_dafe7e2d-d7a4-44b5-86a4-b0b013b

9bb75](https://lorenplataet.no/beboer/sameiet/info-fra-utbygger#filelist_dafe7e2d-d7a4-44b5-86a4-b0b013b9bb75)

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Fixel AS (Boligelektrikeren) - Byttet vern etter kortslutning på kjøkken - november 2020. Byttet to stk automatsikringer som ikke hadde innebygd jordfeilautomater, og byttet to stikk på kjøkken og trukket om gjennomboret kabel som gikk mellom de - november 2020. Installert leddimmer og ny ringeklokke mai 2023, utført av EDA Elektro Data. Installasjon av dimmere på kjøkken, mellomgang i 1.etg og 2.etg, samt i stuen november 2019 utført av VISJONEL AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Utført av Oslo Vest Elektro 28.02-20

Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Romerike elektro AS installerte EL-lader i garasjen, utført 22.09-22. Samsvarserklæring foreligger.

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
I 2016 ble det av tidligere eier gjennomført en endring der mesaninetasjen ble tettet igjen, og det ble etablert nytt gulv i 2. etasje ut mot Lørenparken. Vi har fått vurdert tiltaket av flere takstingeniører. Én mener at bærekonstruksjoner er berørt grunnet tilleggslast, mens en annen mener at tiltaket kan klassifiseres som "mindre tiltak i eksisterende byggverk", og dermed ikke er søknadspliktig. Takstingeniør som utarbeidet boligens tilstandsrapport i 2025, vurderer at tiltaket sannsynligvis ikke er søknadspliktig, men anbefaler å kontakte Plan- og bygningsetaten (PBE) for en endelig avklaring. PBE har opplyst at tiltak som ikke berører bærende konstruksjoner normalt ikke er søknadspliktige, jf. kommunens vurdering - [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020092909\&fileid=9143270](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020092909&fileid=9143270). For det elektriske arbeidet foreligger det samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

* Lagt nytt laminatgulv desember 2019 utført av M.R.S WILENSKA
* Installasjon av Yale Doorman desember 2019 utført av Access Låsspesialisten AS
* Waterguard kjøkken november 2019 utført av RØRLEGGEREN OSLO AS
* Installasjon av nye lamper på kjøkken, mellomgang i 1.etg og 2.etg, samt i stuen november 2019 utført av VISJONEL AS
* Malt overflater selv på alle rom (unntatt gang, toalett og tak - 2019 og 2020)
* Byttet til mellomliggende flate dørterskler på kontor, mastersoverom og toalett (egeninnsats) i 2025
* Montert spalteventil på soverom med tilhørende balkong i juli 2025. Arbeidet ble utført av Kjernebor Julian Klos
* Nye skap og benkeplate på kjøkken desember 2020 på egeninnsats
* Ny oppvaskmaskin, kjøkkenvask og fronter Sigdal juni 2023 utført av RØRLEGGEREN OSLO AS
* Nye røykvarslere mai 2023 utført av EDA Elektro Data AS

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Utbygger sier følgende om radon for bygget: Prosjektet er ivaretatt vedrørende radon ved at det er et ventilert garasjeanlegg under byggene, noe som fungerer som en god radonsperre.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Sprekk i flis i dusjen på badet i 2.etg - utbedret av forrige eier. Bom i noen fliser rett innenfor døren på toalett i 1.etg. Flisjobben ble utført av forrige eier.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2020 ble det ved boring i vegg utilsiktet truffet en elektrisk kabel, noe som førte til kortslutning på en av kursene. Fixel AS ble engasjert for å utbedre feilen. De byttet ut den skadde kabelen, nærliggende stikkontakter, samt berørt vern/automatsikring i sikringsskapet. I tillegg ble to automatsikringer uten jordfeilbryter oppgradert til automatsikringer med integrert jordfeilvern. All dokumentasjon på det elektriske arbeidet foreligger.

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 2019/2020 ble det observert skjeggkre i boligen. Dette ble utbedret av Nokas Skadedyrkontroll via forsikringen til sameiet i august 2020. Det har ikke vært observert noen skjeggkre siden dette ble utført.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Har et par ganger opplevd problemer med fjernvarmen i boligen vår (tette radiatorer og termostater pga metallpartikler som har sirkulert i rørene), men dette har blitt utbedret på sameiets regning hver gang. Sameiet er

nå i gang med å installere en ny løsning – Protector fra IWTM – som skal få varmeanlegget til å fungere bedre. Arbeidet startet 1. april 2025. Det vil mest sannsynlig ikke merkes i leilighetene. For mer info henvises det til "Siste nytt" på https://lorenplataet.no

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Utvendig:
- Vinduer: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.
- Dører: Glatt inngangsdør med vindusfelt. Døren har Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1. etg.: Markterrasse med betongheller. Terrassen er på ca. 9 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt.

2. etg.: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Trebjelkelag i området der hvor opprinnelig lysåpning er tettet igjen. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom, gang oppe, gang nede og på kjøkken.

Største skjevhet er målt til ca. 7 mm. gjennom hele det største soverommet og ca. 6 mm. på to meters lengde i gangen i 2. etg. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør.

TG2:
Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekk i flis.
Konsekvens/tiltak: Flis bør byttes hvis mulig. Kontakt flislegger. Det er ikke sikkert at samme type kan skaffes. Da må det vurderes om hele gulvet skal byttes eventuelt. Tettesjiktet ligger under flisene og ødelagt flis i seg selv vil ikke gi lekkasjer.

2. 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 fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Noen fliser har bom (hulrom under). Eier opplyser at flisfuger har sprukket opp og at det er lagt nye fuger. Det gjøres oppmerksom på at med mindre årsaken utbedres vil fuger sannsynligvis sprekke opp på nytt. Årsak til bom i flis er manglende heft mellom lim og underlag.
Konsekvens/tiltak: For en varig løsning må fliser tas opp og legges på nytt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Tre pendellamper (kjøkken, stue og på kontoret) medfølger ikke. Skap og kommode i stue medfølger heller ikke

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

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.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret/forretningsfører.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
- Varme i baderomsgulvet.
- Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

A-konto energi (strøm, varmtvann og fjernvarme) faktureres over felleskostnadene og avregnes årlig.

Sameiet er bygget opp med et fellesmålt anlegg som infrastruktur. Det innebærer at det finnes to hovedmålere, én for strøm og én for varme (fjernvarme). I hver seksjon finnes det i tillegg tre undermålere:

Strømmåler
Fjernvarmemåler
Vannmåler varmtvann (noen få seksjoner har 2 vannmålere varmtvann)
I tillegg har enkelte seksjoner egen gassmåler som ikke er tilknyttet fellesmålt anlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 200-2 800 kWh. Strøm betales over felleskostnadene via posten "a-konto energi".

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdskostnader (blant annet vaktmester, renhold, heiser, stell av grøntarealer, snømåking, bygningsmessig vedlikehold, renovasjon, drift av fjernvarmeanlegg), forsikring av sameiets bygninger, forretningsførsel, kommunale avgifter, kontingent til Løren Velforening, TV/internett med grunnpakke fra Altibox, A-konto energi (fjernvarme, varmtvann, strøm og gass).

Herav:
A-konto energi: 2 183,-
Felleskostnader: 4 643,60
Viken Fiber/Altibox - tv/internett: 469,-

Den månedlige leien for garasjeplassen er 276,- (faktureres kvartalsvis) og faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten.

Felleskostnadene ble sist justert 01.01.2026.

Eiendomsskatt
Kr 2 249,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For året 2025 foreligger det totalt kr. 2249 i eiendomsskatt for seksjon 132, dette fordeles på 4 kvartaler og faktureres direkte fra Oslo kommune.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 020 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 081 526,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lørenplatået, orgnr. 992104104

Om sameiet
Sameiet Lørenplatået består av 9 blokker med totalt 244 seksjoner fordelt på hus 1-8 og hus 13. Sameiet har organisasjonsnummer 992104104. Sameiets hjemmeside er www.lorenplataet.no og kan kontaktes på e-post adresse: lorenplataet@gmail.com. Sameiet har mange utendørs sykkelstativ der man kan parkere sykler. Prisen er 500 kr per kalenderår. Se https://lorenplataet.no/beboer/fellesomrader/sykkelparkering for mer info.

Styret oppdaterer postkasseskilt etter henvendelse fra skjema på sameiets nettsider. Beboer må selv oppdatere elektronisk ringetablå via det elektroniske adgangssystemet Defigo.

Sameiet har medlemskap i Løren Velforening og er tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas.

Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på terrassene.

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408.

Sameiet har oppgradert låsesystem til nøkkelfri adkomst til bygget (app eller kodebrikke).

Styret informerer: Styret har arbeidet med vedlikeholdsplanen iht. informasjon på årsmøte 2023. OPAK utarbeidet en tiltaks- og vedlikeholdsrapport, med anbefalte strakstiltak og mer langsiktige tiltak. For å ha tilgjengelige midler til gjennomføring av tiltak er det opprettet et vedlikeholdsfond som det settes av penger til gjennom å øke felleskostnader med 20% (realøkning ca. 15%) fra 1.1.2025, og deretter økning i tråd med konsumprisindeks. Det kan da settes av ca. 1,5 mill. kroner årlig til vedlikeholdsfondet, medregnet normalt overskudd fra drift. Restfinansiering de første årene skjer med bruk av midlertidig lån, som nedbetales med bruk av vedlikeholdsfondet. Opptak av felles lån fordeles etter sameiebrøken, som for denne boligen er 91/16996.

Mindre arbeider følges opp gjennom årlig drift.
Kostnadene i planen fordeler seg slik:
2024: 2,2 mill. kroner (budsjettert med i 2024)
2025: Kun mindre vedlikehold
2026/2027: 13,8 mill. kroner
2028 - 2030: 1,0 mill. kroner
2031 - 2040: 5,6 mill. kroner
2041 - 2050: Stipulert periodevis tilbakehold, men større tiltak kan komme

Gjennomført vedlikehold:

I 2024 ble det gjennomført planlagt malingsarbeider på Kruttveien 2-10 og Kruttveien 11-15 samt reparasjon av skader på fasadeplater og skiftet sålebenkbeslag vindu inkludert maling av vinduskarmer på takterrasser Børsteveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B, samt Peter Møllers vei 6A sør og 6B sør. Sameiet har gjennomført malingsarbeider på karnapp og spilevegger, samt oljebehandling av håndløpere på bygningene i Kruttveien 2-10 og 11-15. Rehabilitering av takterrasser, byttet trykkøkningspumpe, boning av fellesareal og diverse tetningsarbeid.

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 36 765,- pr. 31.12.2024

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

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

Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad en gang per år på våren.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold etter behov på fellesarealene.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, så lenge dyr ikke er til ulempe for andre beboere. For mer info se husordensreglene.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8545408

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 082 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på 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
Velkommen til Løren!

Løren har de siste årene utviklet seg til en moderne og attraktiv bydel i Oslo. Her får du en kombinasjon av

urbane tilbud og et rolig bomiljø, med kort vei både til sentrum og til flotte grøntområder.

Mat og servicetilbud
Bydelen byr på et bredt spekter av butikker, serveringssteder og servicetjenester. Økern Portal er et nytt samlingspunkt med flere spennende restauranter, barer og en unik takterrasse på hele 13 000 m².
Vinslottet, et tidligere vinmonopolbygg, er i dag et arkitektonisk landemerke med dagligvare, lege, optiker og flere populære spisesteder som Sugar & Spice, 8 Fish, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson.
Løren Torg tilbyr Meny, apotek, bokhandel, frisør, tannlege og mer – i tillegg til hyggelige møteplasser som Fryd pub.

I nærheten finner du også Hasle senter med Vinmonopol og interiørbutikker, samt Lille Tøyen Kolonial, kjent for økologiske varer og kvalitetskaffe.

Dagligvarebutikkene ligger tett på. Joker (søndagsåpen), Spar, Meny, Rema 1000 og Kiwi er alle innen få minutters gange. For en kaffepause finner du W.B. Samson, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Baker Nordby innen ti minutter.

Fritid og aktivitet
Løren har flere treningssentre, blant annet STERK, EVO og Studio Jobbsprek, samt CrossFit Løren. For rekreasjon finnes både Peer Gynt-parken, Krydderhagen, Frydenbergparken og Sinsenparken. I tillegg ligger Torshovdalen og Lillomarka en kort tur unna, med både turmuligheter, skiløyper og alpinbakker.

I 2025 stod Løren aktivitetspark ferdig. Den tilbyr klatrelek, streetbasket, petanque, minigolf, ballbaner, treningsapparater og flerbrukshall – et flott tilskudd til nabolaget.

Kollektivtransport
Transportmulighetene er svært gode:
4 minutter med T-bane til Storo
14 minutter til Majorstuen
16 minutter til Nationaltheatret/Aker Brygge

Fra Løren stasjon kommer du deg raskt rundt i byen, og det er også kort vei til Økern og Hasle T-banestasjoner. Sinsen fungerer som et knutepunkt med trikk, buss og T-bane. Flybussen stopper på Løren og bruker rundt 40 minutter til Gardermoen. Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern nås enkelt med T-bane.

Løren - kort oppsummert:

- Etablert, trivelig bomiljø med folk i alle aldre
- Variert utvalg av restauranter, kafeer og butikker
- Flere parker og flotte rekreasjonsmuligheter
- Svært gode kollektivforbindelser
- Urbant og levende, men samtidig tilbaketrukket

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærheten av leiligheten. Boligen tilhører Løren skolekrets. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Frydenberg ungdomsskole og Wang Ung. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bjerke og Kuben videregående.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse datert 03.12.2007.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I henhold til opprinnelig tegninger var en del av stuen åpen opp mot 2.etasje. Denne åpningen ble tettet igjen av forrige eier og det ble etablert et nytt rom i 2.etasje som i salgsoppgaven er betegnet som "innredet rom". Etter det opplyste ble dette utført i 2016, men ikke byggesøkt, og det foreligger derfor ikke noen ferdigattest på dette punkt. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette. Se også takstmannens vurdering.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4083 fra 26.04.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Området rundt Løren og Økern er under stor utvikling.

Pågående plan- og byggesaker:
- Saken gjelder: Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13. Omregulering av eiendommene fra næring til bolig. 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. Saksnr: 201509417 hos plan- og bygg.

- Saken gjelder: Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Lørenvangen 25 skal bebygges med 2 nye bolighus i 5-7 etasjer med felles P-kjeller under bakken og felles uterom

mellom byggene. Byggene vil samlet inneholde 94 leiligheter og 2 næringslokaler. Sykkelparkering og boder vil i hovedsak ligge i tilknytning til parkeringskjeller. Fortau skal etableres langs eiendommen mot Lørenvangen og Lørenfaret. Bebyggelse vil få variert fasadematerialer.
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak 10.01.2025. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

- Saken gjelder: Lille Løren park - Etablering av offentlig park
Saksnummer: 202458136 - Byggesak. Mottatt sak: 04.07.2024. Status: Endret tillatelse gitt

- Saken gjelder: Peter Møllers vei 13 - Forlengelse av midlertidige lagerhaller
Saksnummer: 202462094 - Byggesak. Mottatt sak: 06.11.2024. Status: Tillatelse gitt

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/124/210/132:
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: 132
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 91/16996

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
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 m^2.

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 overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 200,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 1 visning betalt. To meglere på visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 137 310,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. mars 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.

Kruttveien 2B

Nabolaget Løren - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**8 min**
589 elever, 30 klasser	0.7 km
Løren skole (1-7 kl.)	**10 min**
716 elever, 32 klasser	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**16 min**
548 elever, 39 klasser	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
504 elever, 32 klasser	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**10 min**
380 elever, 15 klasser	0.8 km
Kuben videregående skole	**21 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

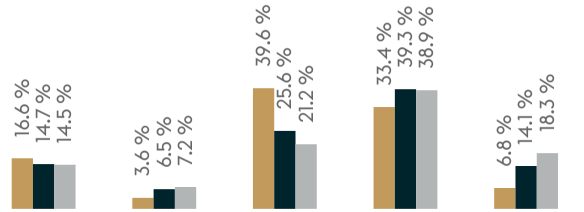
Offentlig transport

Løren T	**5 min**
Linje 4B	0.4 km
Løren T	**5 min**
Linje 4	0.4 km
Sinsenterrassen	**14 min**
Linje 17	1.1 km
Grefsen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	**3 min**
91 barn	0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...	**6 min**
27 barn	0.5 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år)	**6 min**
58 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

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

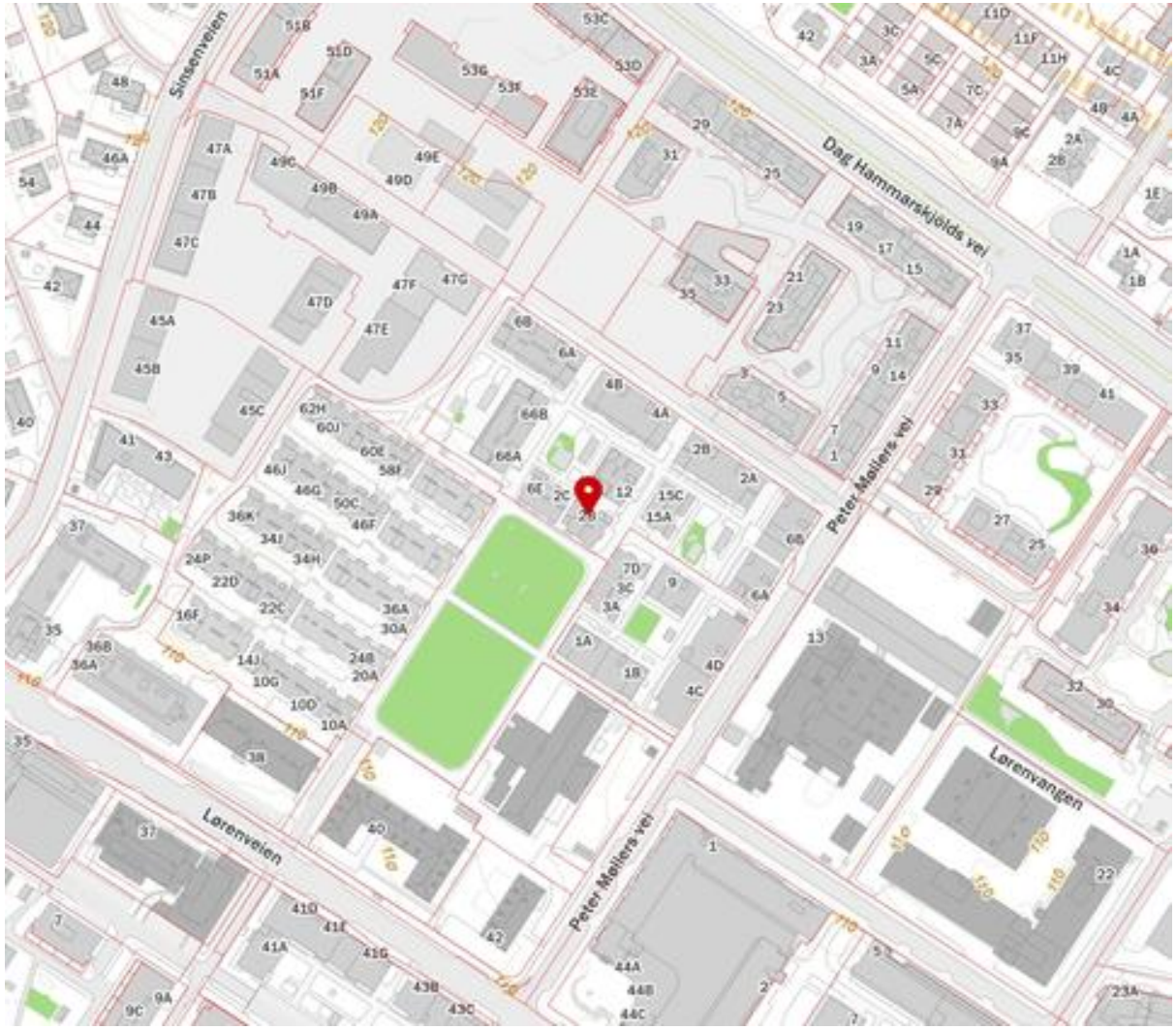
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kruttveien 2B , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 210, snr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3115 **Referansenummer:** ZU4032

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

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

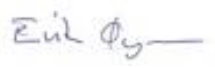
Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Øyum

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

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

Glatt inngangsdør med vindusfelt. Døren har Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt.

1. etg.: Markterrasse med betongheller. Terrassen er på ca. 9 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. 2. etg.: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent nordøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i begge etasjer. Fliser på toalettet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Trebjelkelag i området der hvor opprinnelig lysåpning er tettet igjen. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom, gang oppe, gang nede og på kjøkken.

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør inn til kjøkkenet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil 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 Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Komfyr og kjøleskap/fryser plassert på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør.

Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår. Kjøkkenet er delvis utvidet i 2020.

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående wc. Servant med ett greps blandebatteri og underskap.

Mekanisk avtrekk fra rommet. Overstrømming under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Wc: Skjult anlegg. Stoppekraner til servantbatteriet inne i servantskapet. Soverom: Inspeksjonsluke med samlestokker. (Ikke stoppekraner). Bad: Samlestokker over luke i himling (ikke stoppekraner). Forøvrig skjult anlegg. Hovedstoppekraner er plassert inne i servantskapet på badet. Nytt blandebatteri på servanten i 2025.

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

Mekanisk avtrekk. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Ventilator på kjøkkenet. Overstrømmingsspalter under innerdørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt

Beskrivelse av eiendommen

vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedbryter på 40 A. Det er fremlagt dokumentasjon på elsjekk utført av Oslo Vest Elektro AS fra 2020. (Sjekken er utført etter NEK 405-2).

Brannvarslere i begge etasjer. Brannslange i benkeskapet på kjøkkenet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

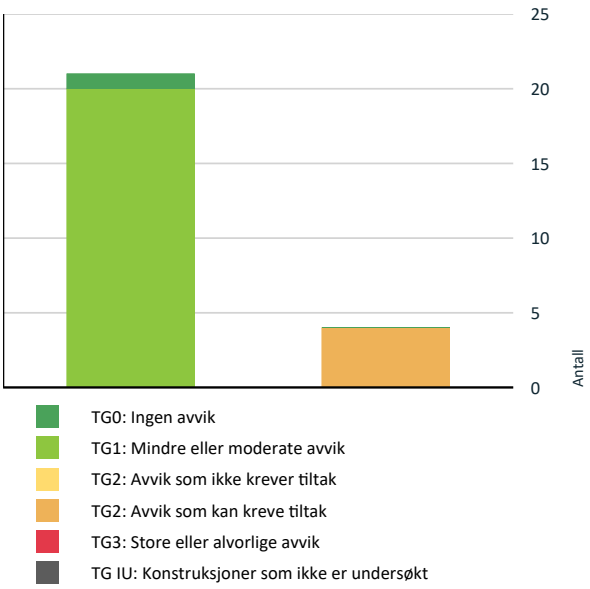
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På opprinnelig planløsning er det en åpning mellom 1. og 2. etg. Denne åpningen er lukket og det er etablert et nytt (lite) soverom i 2 etg. Når det gjelder tettingen så er det skjønnsmessig vurdert at dette ikke er søknadspliktig. Det er vurdert at det ikke er gjort inngrep i eksisterende bærekonstruksjon og at utførte arbeider er innenfor det man kan gjøre uten å søke, men det må tas et forbehold. En helt konkret henvendelse til kommunen vil gi konkret svar.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, 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.

Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Tettet igjen lysåpning mellom 1. etg. og 2. etg. og etablert nytt rom i 2. etg. Arbeidet ble utført av Utnes Drift og Vedlikehold AS.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

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

TG 1 Dører

Glatt inngangsdør med vindusfelt. Døren har Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Markterrasse med betongheller. Terrassen er på ca. 9 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt.

2. etg.: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent nordøstvendt.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

Det foreligger ikke en egen rapport på fellesdeler, men borettslaget har et bevisst fokus på vedlikeholdsbehov i tiden fremover. Dette er redegjort for i årsmøteinnkallingen. Det er derfor vurdert at selv om det ikke finnes en egen rapport så må hensikten være at man er bevisst på nødvendigheten av planlegging og gjennomføring av vedlikehold. I dette tilfellet er det vurdert som ivaretatt. (Vurderingen gjelder forholdet til vedlikehold og er ikke en tilstandsvurdering på konstruksjoner).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat i begge etasjer. Fliser på toalettet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er fremlagt faktura fra Byggtjenester Orepuk på maling av to vegger i 2020. Det er fremlagt faktura fra M.S.R WILENSKA på legging av laminat i 2019.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Trebjelkelag i området der hvor opprinnelig lysåpning er tettet igjen. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom, gang oppe, gang nede og på kjøkken.

Største skjevhet er målt til ca. 7 mm. gjennom hele det største soverommet og ca. 6 mm. på to meters lengde i gangen i 2. etg. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør inn til kjøkkenet.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 32 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis bør byttes hvis mulig. Kontakt flislegger. Det er ikke sikkert at samme type kan skaffes. Da må det vurderes om hele gulvet skal byttes eventuelt. Tettesjiktet ligger under flisene og ødelagt flis i seg selv vil ikke gi lekkasjer.



Sprukken flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Det er fremlagt faktura fra RAFBUD AS på bytting av slukrist i 2023.

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

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



Sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

Nytt blandebatteri til servanten i 2025. Batteriet ble byttet av Noir Rørleggerservice AS. Nye håndtak på dusjdørene i 2025.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Komfyr og kjøleskap/fryser plassert på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør.

Det er ikke installert komfyrvakt Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår. Kjøkkenet er delvis utvidet i 2020.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående wc. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet. Overstrømming under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Noen fliser har bom (hulrom under).

Eier opplyser at flisfuger har sprukket opp og at det er lagt nye fuger. Det gjøres oppmerksom på at med mindre årsaken utbedres vil fuger sannsynligvis sprekke opp på nytt. Årsak til bom i flis er manglende heft mellom lim og underlag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For en varig løsning må fliser tas opp og legges på nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Wc: Skjult anlegg. Stoppekraner til servantbatteriet inne i servantskapet. Soverom: Inspeksjonsluke med samlestokker. (Ikke stoppekraner). Bad: Samlestokker over luke i himling (ikke stoppekraner). Forøvrig skjult anlegg. Hovedstoppekraner er plassert inne i servantskapet på badet. Nytt blandebatteri på servanten i 2025.

Det er fremvist faktura fra 2020 på "Magnetventil & splitter til waterguard" utført av Rørleggeren Oslo AS. Det er fremvist faktura fra 2023 på bytting av oppvaskmaskin, oppvaskkum og skapdører. Arbeidene ble utført av Rørleggeren Oslo AS. Det er fremvist faktura fra 2023 på montering av ny takdusj. Arbeidene ble utført av Rørleggeren Oslo AS. Det er fremvist faktura fra 2025 på bytting av blandebatteri på servant på badet. Arbeidet ble utført av Noir Rørleggerservice AS.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekraner i servantskap.

TG 1 Avløpsrør

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

Mekanisk avtrekk. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Ventilator på kjøkkenet.

Overstrømmingsspalter under innerdørene.

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

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Hovedbryter på 40 A.

Det er fremlagt dokumentasjon på elsjekk utført av Oslo Vest Elektro AS fra 2020. (Sjekken er utført etter NEK 405-2).

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. 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 in stallasjon i leilighet utført i 2008. Arbeidene er utført av Valkyrien El. Installasjon AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på "borre og koble spottere, legge kabel til dimmer og montere dimmer." utført i 2016. Arbeidene er utført av Elite Elektro AS.

   Det foreligger samsvarserklæring fra Visjonell AS på arbeider utført i 2019 som gjelder bytte av dimmere, støpsel og kabellist.

   Det er fremvist samsvarserklæring på "sikringsskap: Bytte to stk vern som ikke hadde innebygget jordfeilautomater kjøkken: Bytte vern etter for mange kortslutninger. Byttet to stikk og trukket om gjennomboret kabel som gikk mellom de." utført i 2020. Arbeidene er utført av Fixel AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på "kjøkken: Montere stikk og dimmer." utført i 2020. Arbeidene er utført av Fixel AS.

   **Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av en ny Ringeklokke, dimmer i stue og 2stk røykvarslere. Også heve 3 lamper en i stue og på 2 soverom.
   " utført i 2023. Arbeidene er utført av Elektro Data Romerike AS.**

   Det er fremvist samsvarserklæring på "Installert og konfigurert ny elbil lader på plass 123" utført i 2022. Arbeidene er utført av Romerike Elektro AS.

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i leiligheten i begge etasjer. Brannslange i benkeskapet på kjøkkenet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48			48	9
2. etasje	48			48	4
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**			**13**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
2. etasje	Bad, bod, 4 soverom, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen.

1. etg.: Terrasse på ca. 9 m². 2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 132. 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. Plassen er ca. 216 cm. bred og er merket 123. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelig planløsning er det en åpning mellom 1. og 2. etg. Denne åpningen er lukket og det er etablert et nytt (lite) soverom i 2 etg. Når det gjelder tettingen så er det skjønnsmessig vurdert at dette ikke er søknadspliktig. Det er vurdert at det ikke er gjort inngrep i eksisterende bærekonstruksjon og at utførte arbeider er innenfor det man kan gjøre uten å søke, men det må tas et forbehold. En helt konkret henvendelse til kommunen vil gi konkret svar.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet blandebatteri på kjøkkenet. Diverse oppussing, maling etc. Se egne vurderingspunkter under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	93	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Trond Øivind Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	210		132	9083 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Kruttveien 2B

Hjemmelshaver
Høyland Margrethe, Eriksen Trond Øivind

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lørenplatået	91 / 16996	OBOS	992104104

Felles formue
Kr. 36 765 31.12.2024

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.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

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
Plantegninger	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.06.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	04.07.2025	Krysset av for fremvist egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZU4032

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Margrethe Høyland	9578-5999-4-1706307	2026-03-10 10:31:07
Trond Øivind Eriksen	9578-5995-4-171594	2026-03-10 10:20:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0184/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kruttveien 2B, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Trond Øivind Eriksen, Margrethe Høyland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2019

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjsett utført av Rørleggeren Oslo AS i 2023. Ny servantkran utført av Noir Rørleggerservice AS i 2025. Bytting av slukrist utført av RAFBUD AS i 2023. Fjerning av misfarget silikonfuge, lagt ny grå silikonfuge med Casco våtromssilikon langs gulvet i dusjen. Utført i 2025 av far til selger som har 20 års erfaring med bygging av våtrom (ufaglært). Byttet håndtak til dusjdører (egeninnsats) i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble ikke fornyet/oppgradert

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra byggår 2008. Den eneste dokumentasjonen jeg kjenner til er tegninger av VVS-anlegget for hvert enkelt hus finnes i FDV-dokumentasjonen under 3. VVS / 38. Tegninger rør og ventilasjon. Se https://lorenplataet.no /beboer/sameiet/info-fra-utbygger#filelist_dafe7e2d-d7a4-44b5-86a4-b0b013b9bb75

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fixel AS (Boligelektrikeren) - Byttet vern etter kortslutning på kjøkken - november 2020. - Byttet to stk automatsikringer som ikke hadde innebygd jordfeilautomater, og byttet to stikk på kjøkken og trukket om gjennomboret kabel som gikk mellom de - november 2020. - Installert leddimmer og ny ringeklokke mai 2023, utført av EDA Elektro Data. - Installasjon av dimmere på kjøkken, mellomgang i 1.etg og 2.etg, samt i stuen november 2019 utført av VISJONEL AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Oslo Vest Elektro 28.02-20

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike elektro AS installerte EL-lader i garasjen, utført 22.09-22. Samsvarserklæring foreligger.

---

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: I 2016 ble det av tidligere eier gjennomført en endring der mesaninetasjen ble tettet igjen, og det ble etablert nytt gulv i 2. etasje ut mot Lørenparken. Vi har fått vurdert tiltaket av flere takstingeniører. Én mener at bærekonstruksjoner er berørt grunnet tilleggslast, mens en annen mener at tiltaket kan klassifiseres som "mindre tiltak i eksisterende byggverk", og dermed ikke er søknadspliktig. Takstingeniør som utarbeidet boligens tilstandsrapport i 2025, vurderer at tiltaket sannsynligvis ikke er søknadspliktig, men anbefaler å kontakte Plan- og bygningsetaten (PBE) for en endelig avklaring. PBE har opplyst at tiltak som ikke berører bærende konstruksjoner normalt ikke er søknadspliktige, jf. kommunens vurdering - https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020092909&fileid=9143270. For det elektriske arbeidet foreligger det samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Lagt nytt laminatgulv desember 2019 utført av M.R.S WILENSKA - Installasjon av Yale Doorman desember 2019 utført av Access Låsspesialisten AS - Waterguard kjøkken november 2019 utført av RØRLEGGEREN OSLO AS - Installasjon av nye lamper på kjøkken, mellomgang i 1.etg og 2.etg, samt i stuen november 2019 utført av VISJONEL AS - Malt overflater selv på alle rom (unntatt gang, toalett og tak - 2019 og 2020) - Byttet til mellomliggende flate dørterskler på kontor,mastersoverom og toalett (egeninnsats) i 2025. - Montert spalteventil på soverom med tilhørende balkong i juli 2025. Arbeidet ble utført av Kjernebor Julian Klos. - Nye skap og benkeplate på kjøkken desember 2020 på egeninnsats. - Ny oppvaskmaskin, kjøkkenvask og fronter Sigdal juni 2023 utført av RØRLEGGEREN OSLO AS - Nye røykvarslere mai 2023 utført av EDA Elektro Data AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbygger sier følgende om radon for bygget: Prosjektet er ivaretatt vedrørende radon ved at det er et ventilert garasjeanlegg under byggene, noe som fungerer som en god radonsperre.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis i dusjen på badet i 2.etg - utbedret av forrige eier. Bom i noen fliser rett innenfor døren på toalett i 1.etg. Flisjobben ble utført av forrige eier.

---

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?

Ja

Beskriv: I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2020 ble det ved boring i vegg utilsiktet truffet en elektrisk kabel, noe som førte til kortslutning på en av kursene. Fixel AS ble engasjert for å utbedre feilen. De byttet ut den skadde kabelen, nærliggende stikkontakter, samt berørt vern/automatsikring i sikringsskapet. I tillegg ble to automatsikringer uten jordfeilbryter oppgradert til automatsikringer med integrert jordfeilvern. All dokumentasjon på det elektriske arbeidet foreligger.

---

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: I 2019/2020 ble det observert skjeggkre i boligen. Dette ble utbedret av Nokas Skadedyrkontroll via forsikringen til sameiet i august 2020. Det har ikke vært observert noen skjeggkre siden dette ble utført.

---

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

Ja

Beskriv: Har et par ganger opplevd problemer med fjernvarmen i boligen vår (tette radiatorer og termostater pga metallpartikler som har sirkulert i rørene), men dette har blitt utbedret på sameiets regning hver gang. Sameiet har igangsatt installasjon av en ny løsning - Protector fra IWTM - for å forbedre funksjonen i varmeanlegget. Arbeidet ble startet 1. april 2025. Ifølge tilgjengelig informasjon skulle tiltaket i liten grad merkes i leilighetene. For ytterligere informasjon vises det til «Siste nytt» på https://lorenplataet.no.

---

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? Fra tidligere salgsoppgave i 2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0184/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trond Øivind Eriksen	**2026-03-10**	**Margrethe Høyland**	**2026-03-10**

Identifikasjon

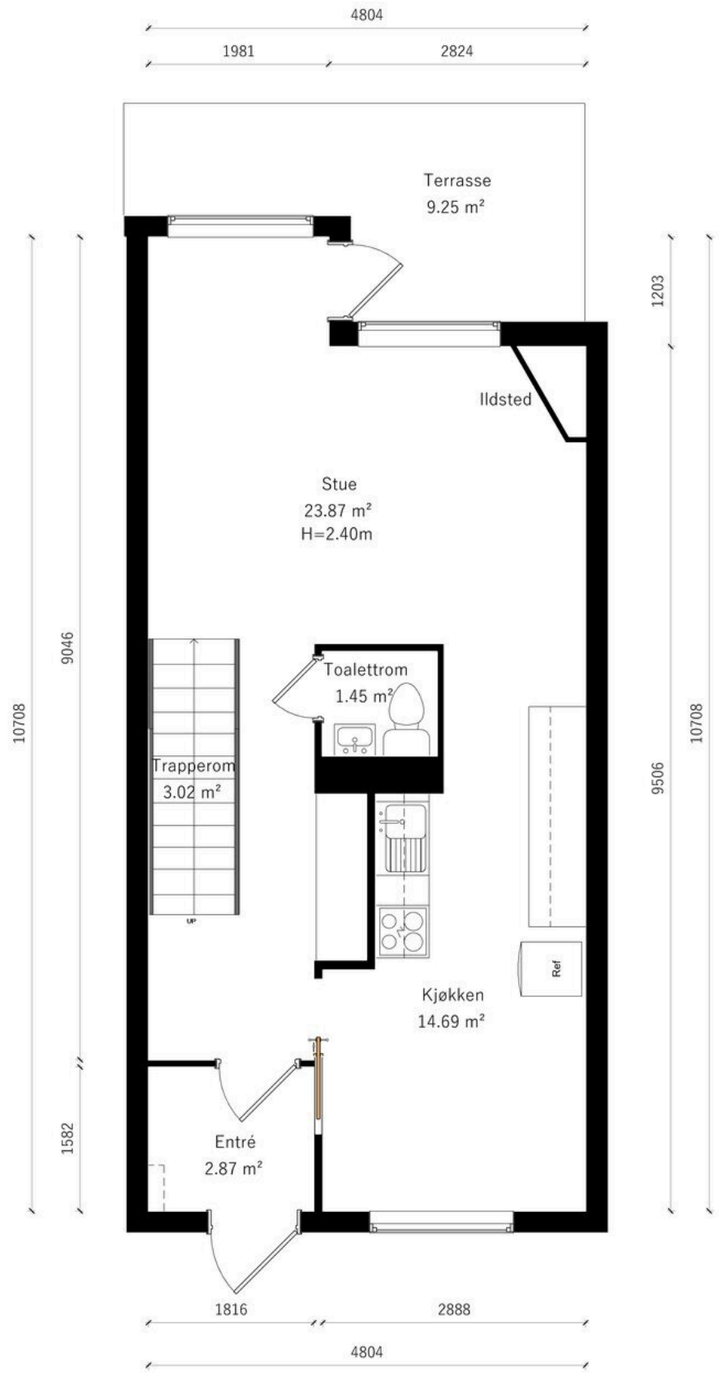
Trond Øivind Eriksen

Identifikasjon

Margrethe Høyland

Signicat

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



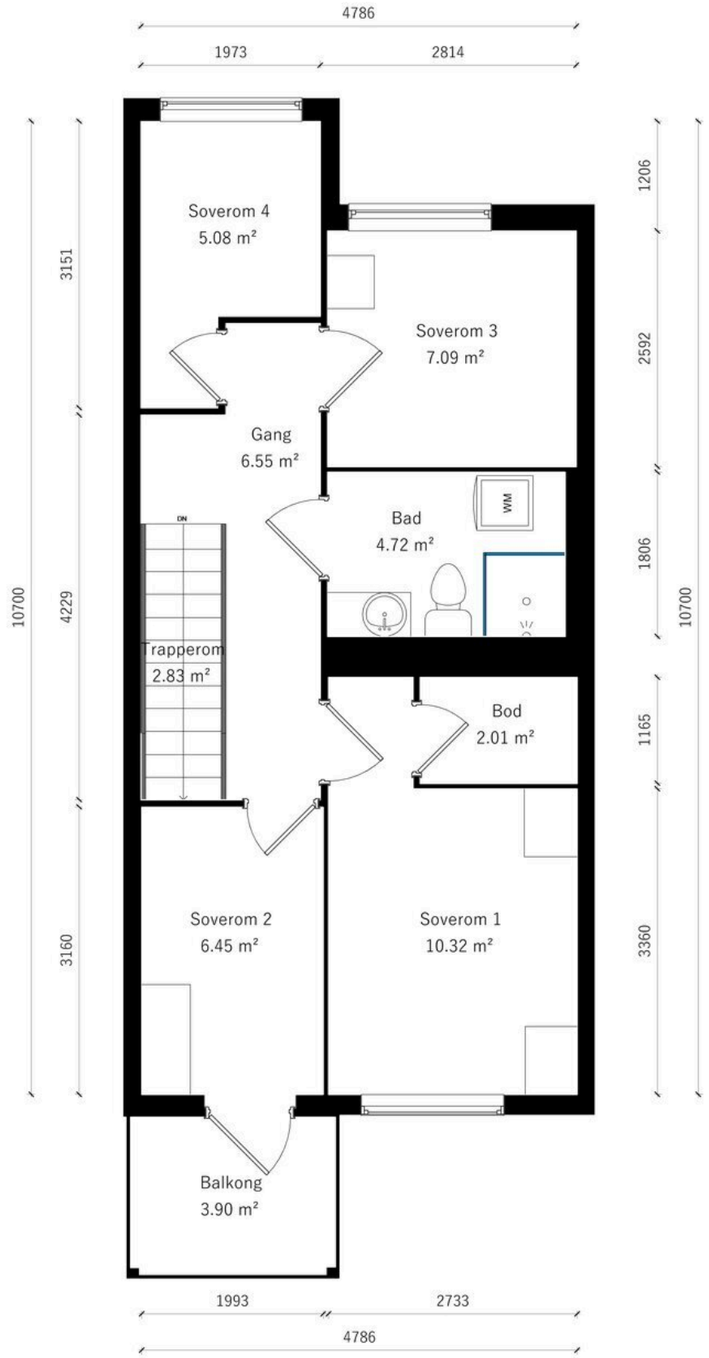
Kruttveien 2B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Kruttveien 2B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

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

Deres ref.: 21-0184/25 . Vår ref.: 7451-1-132 Dato: 25.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenplatået
Organisasjonsnr:	992104104
Seksjonseier:	Eriksen, Trond Øivind
Medeier:	Høyland, Margrethe
Leilighetsnummer:	132
Adresse:	Kruttveien 2 B, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	132
Gnr.	124
Bnr.	210

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8545408.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

fra 01.01.2025 øker kategori felleskostnader 20 % Kategori Viken Fiber/altibox øker med 20 kr fra 01.05.2025 Hjemmeside: www.lorenplataet.no Vaktmester: Sameiet Lørenplatået kjøper vaktmestertjenester hos Bygårdsservice AS. Tjenestene er fortrinnsvis for å forvalte sameiets eiendom og bygninger, og all kontakt går via styret. Vaktmester har 24/7 vakttelefon som kan kontaktes ved fare for stor skade på bygninger. Oppdatering av postkasseskilt gjøres av styret, etter henvendelse via innmeldt skjema fra sameiets nettsider. Oppdatering av elektronisk ringetablå gjøres av beboer selv, gjennom egen bruker på elektronisk adgangssystem Defigo. Bruker må opprettes av tidligere seksjonseier til ny seksjonseier. Sameiet Lørenplata°et har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell pa° sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla° og fellesarealer. Dette gjelder ogsa° ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetabla° kan merkes na°r visning pa°ga°r. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 514,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 602,00	2 183,00 fra 01.08.2025
Felleskostnader	4 473,60	
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	439,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 952,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	36 765,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

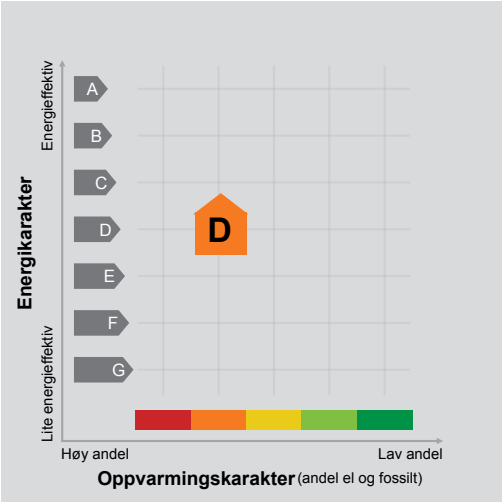
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

Adresse	Kruttveien 2B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	132
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131588
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7451
SAMEIET LØRENPLATÅET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7451

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENPLATÅET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7451 Årsrapport 2024.pdf
2. 7451 Vedtekter.pdf

Sak 5

Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jonathan Gross, Børsteveien 4A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

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

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

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Valg av farge på blokkene når disse skal males

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Det males i dagens farger

Sak 7

Endring av husordensregler § 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. 7451 HUSORDENSREGLER 2023.pdf

Sak 8

Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Vag av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karianne Burhol

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

- Jens Bolstad Jacobsen
- Kristoffer Farstad
- Lasse Oug

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

- Kristine Wingård Johansen

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

- Joachim Hvassing
- Roy Erik Willem Nannings

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

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

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

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

Kommunikasjon og hjemmeside:
Sameiets hjemmeside er styrets viktigste kommunikasjonskanal:

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

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

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

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

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

Vaktmestertjenesten

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

Renhold og renovasjon

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

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

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

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

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

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

Begge disse alternativene er gratis og enkle å bruke.

Dugnad

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

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

Husordensreglene

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

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

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

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

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2024/2025

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

1. **Fasade- og vindusarbeider**

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

2. **Malingsarbeider**

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

3. **Rehabilitering av takterrasse**

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

4. **Bytte av trykkøkningspumpe**

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

5. **Vanninntrengning**

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

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

6. **Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem**

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

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

7. **Fjernvarme**

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

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

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

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

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

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

9. **Forsikringssaker**

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

10. **Vedlikeholdsplanen**

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

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

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

Energimerking

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

Heiser

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

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

TV og Internett

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

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

Ringetablåer og postkasselapper

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

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

Utleie av seksjoner

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

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

Sameiets nåværende energileverandører:

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

Avlesning og forbruk

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

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

Gassystem og vedlikehold

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

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

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

Tilgang til leiligheter ved kontroll

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

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

Trygghet for beboerne

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

Samarbeid med Sameiet/Borettslag Lørenkvartalet

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

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

Samarbeid med Løren Garasjelag

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

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

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

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

Garasjevask: Planlegging og gjennomføring av garasjevask

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

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

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

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

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

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

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

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

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

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

Andre oppgaver i 2024:

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

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

avfallshåndtering og redusert støy fra byggearbeidene.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Lørenplatået

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

Johnny Skogstad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 508 000.
Av honoraret på kr 508 000 var kr 500 000 til styret og kr 8 000 var til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GLFQU-FX3BO-N453H-VFE5T-SVMQB-VWEI7

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

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Vår postadresse er:

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408.

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

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

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

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

§ 5 Styret

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

Særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Sameiets adresser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 7451 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØRENPLATÅET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av farge på blokkene når disse skal males

Det males i dagens farger

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensregler § 10

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vag av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karianne Burhol

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Jens Bolstad Jacobsen

☐ Kristoffer Farstad

☐ Lasse Oug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Joachim Hvassing

☐ Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ 1. Johnny Skogstad

☐ 2. Jarle Tvinnereim

☐ 3. Wenche Verpe

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

Fremmet av: Jonathan Gross, Børsteveien 4A

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

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

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

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

6. Valg av farge på blokkene når disse skal males

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

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

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

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

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

7. Endring av husordensregler § 10

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

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

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

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

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

8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Fremmet av: Valgkomiteen

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

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

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

Forslaget ble vedtatt

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

9. Vag av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karianne Burhol (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karianne Burhol

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Wingård Johansen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Joachim Hvassing
Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (1 år)

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

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

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

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

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

§ 5 Styret

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

Særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Sameiets adresser:

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

HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET
Siste revidert i årsmøte 03.05.2023 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 sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningenes kjeller / garasjeanlegg.

§ 4 Rydding av sykler
Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Varsel skal først være 1 måned før ubenyttet sykler 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 her 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. Hundeekskrementer 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 motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Levering / henting av varer skal gå via garasjeanlegget. Lengre stopp utenfor inngangsdører i garasje er ikke tillatt.

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

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

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 ivaretakelse og beboernes trivsel.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

Fremmet av: Jonathan Gross, Børsteveien 4A

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

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

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

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

6. Valg av farge på blokkene når disse skal males

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

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

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

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

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

7. Endring av husordensregler § 10

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

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

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

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

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

8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Fremmet av: Valgkomiteen

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Vag av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karianne Burhol (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karianne Burhol

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Wingård Johansen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Joachim Hvassing
Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (1 år)

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

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

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0184/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kruttveien 2B 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 210, snr 132 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Dan Christian Jensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210