NORDVIK

# Leyrins gate 2

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Leyrins gate 2

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 27 | Om boligen |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 42 | Vedlegg |
| 59 | Tilstandsrapport |
| 64 | Egenerklæringsskjema |
| 71 | Andre vedlegg |
| 163 | Kontaktinfo |
| 166 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 169 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 170 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 06.11.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms med heisadkomst. Balkong på 11 kvm. Varmtvann og fyring inkl. Selvaag Pluss-konsept

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 200 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **6 241 637,-** |
| Fellesgjeld | **40 547,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 549,-** |
| BRA-i | **76 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2008** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til en lys og romslig 3-roms leilighet i 3. etasje med heisadkomst og en herlig balkong på ca. 11 kvm. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med store vindusflater som gir gode lysforhold og en luftig romfølelse. Her bor du sentralt på Løren, med Løren Torg like i nærheten og kort vei til hyggelige parker, kaféer og restauranter.

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

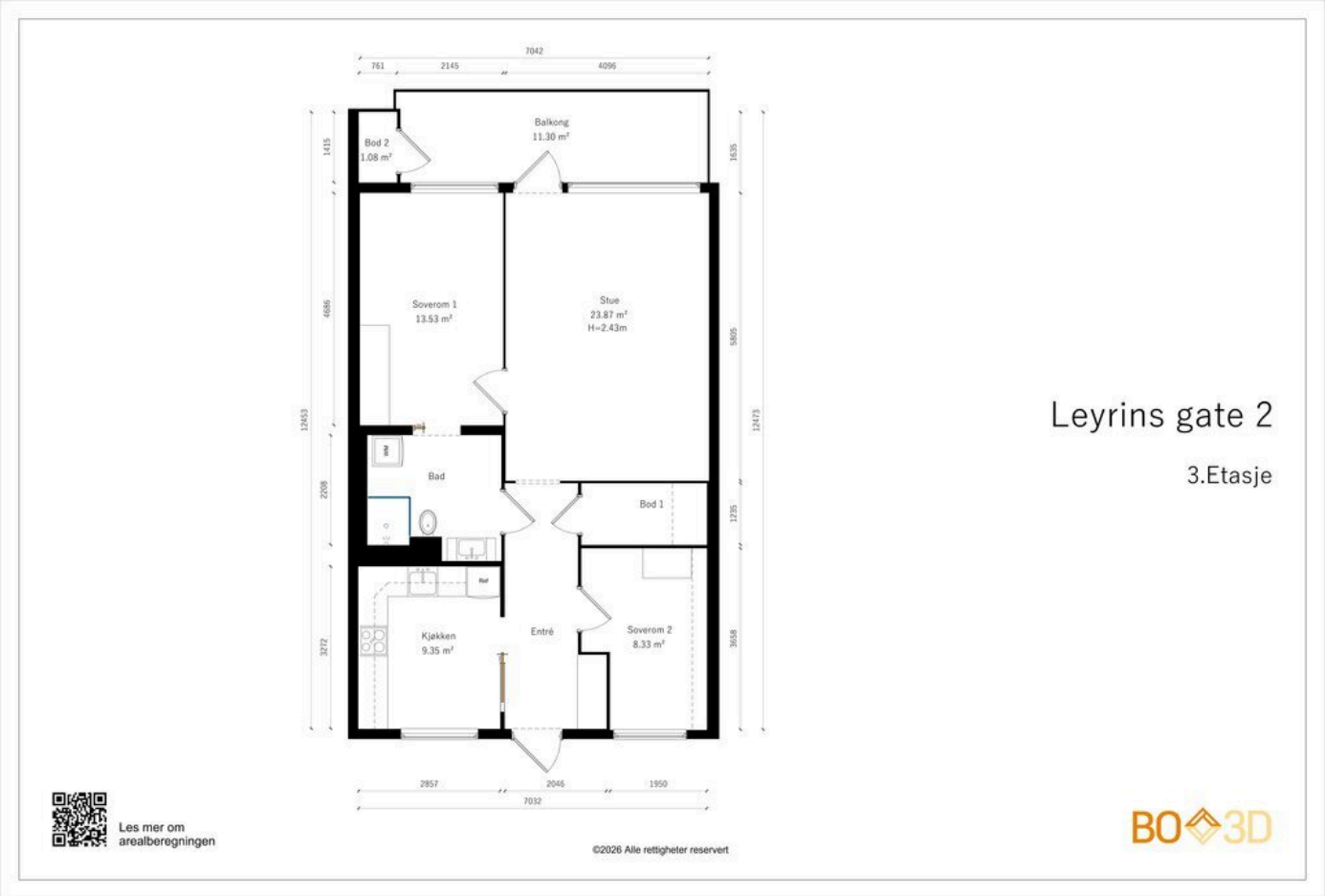
Kort fortalt:

- Koselig balkong på 11 kvm, vendt mot fellesområder
- Lobby/trening/møte/gjesterom, kjøkken og selskapsrom i bygget
- Varmtvann, fyring, internett/kabel-TV inkl.

Velkommen på visning!

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 77 kvm
















BOSCH
Electrolux














Miele













# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
21-0322/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Leyrins gate 2, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 96 i Løren Torg Borettslag, org.nr. 992627867

**Selger**
Kathleen Nanding

**Kjøpesum og omkostninger**
6 200 000,- (Prisantydning)
40 547,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 240 547,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 241 637,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 251 137,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2008

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang og innvendig bod
BRA-e: 1 kvm. Bod med adkomst fra balkong
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 11 m². Bod (BRA-e) på balkongen på ca. 1 m².
Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4 m². Boden er merket med 92.
Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 4 kvm,
- 1 bod med adkomst via balkong på 1 kvm.

**Standard**
Stue:

Lys og innbydende stue med store vindusflater vendt mot det rolige, indre gårdsrommet. Vindusflatene sørger for gode lysforhold og et hyggelig utsyn, samtidig som beliggenheten gir en skjermet og tilbaketrukket atmosfære. Rommet har en fleksibel planløsning med god plass til både en romslig sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en stor balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig, nordvestvendt balkong på ca. 11 kvm. Her er det god plass til både sittegruppe, spisebord og beplantning, og gode muligheter for å skape en hyggelig uteplass. Balkongen har betongdekke med lamellfliser i tre, rekkverk i stålkonstruksjon og en praktisk utebod på ca. 1 kvm. Borettslaget malte balkongene i 2025.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Benkeplaten, oppvaskkummen og blandebatteriet ble skiftet av eier i 2020. Innredningen har nisje for komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin, samt ventilator tilkoblet kanal. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk foran benkeskapene, og det ble heller ikke observert synlige lekkasjer.

Bad:
Badet er utført som baderomskabin og har en praktisk innredning med servant, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare dusjdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ved utført fuktsøk på overflatene ble det ikke avdekket unormale verdier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet vender mot det indre gårdsrommet og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning med skyvedører. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til badet.

Det andre soverommet har en fleksibel utforming med plass til seng, garderobeskap og kontorpult. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Entré:
Innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Det er i tillegg plass til ønsket møblement som skoskap eller kommode. Dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

**Parkering**
Det er mulighet for leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg under Løren Torg ved ledighet. Det er heis fra leilighetsplan og ned til garasjeplan.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge salgsoppgaven som forelå ved mitt kjøp av boligen, ble badet renovert i mai 2017 av Bekkestua Rørleggerbedrift AS. Arbeidet ble utført av tidligere eier.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har utført maling av balkonger og fasader på alle leilighetene ila 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: utført av Alna Electro AS. Arbeidet omfattet montering av taklamper samt
fjerning av en stikkontakt på soveromsveggen. 2025: utført av El Alliansen. Arbeidet omfattet utskifting av dimmerne på
hovedsoverommet og kjøkkenet til 1-polt brytere, samt fjerning av en pendellampe i stuen. Samsvarserklæring foreligger som dokumentasjon.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble

oppdaget en vannlekkasje i leiligheten over. Borettslaget åpnet veggen bak kjøkkenskapene i vår leilighet for å undersøke og utføre nødvendige reparasjoner. Det var ingen vannlekkasje i vår leilighet.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det ble observert skjeggkre i boligen. I 2021/2022 ble hele borettslaget behandlet av Rentokil. Etter gjennomført
behandling har jeg ikke observert skjeggkre i boligen.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja.
Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2017, i
forbindelse med kjøp av leiligheten.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja
Beskriv: Telekvartalet på Lørenvangen 22 og Kastanjelunden på Lørenvangen 25.

**Bygningssakkyndig**
Erik Øyum

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Flat takkonstruksjon. Sveiset banebelegg (takpapp, membran).
Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte pussede overflater.
2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.
Brannsertifisert vindu på kjøkkenet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm.
Balkongen er på ca. 11 $m^2$. Utebod på balkongen på ca. 1 $m^2$. Borettslaget har malt balkongene i alle leilighetene i 2025. Balkongen er omtrent nordvestvendt

Innvendig:
Gulv: Laminat.
Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt himling. Alle veggflater i leiligheten, med unntak av veggene i innvendig bod er malt i 2017 og ble utført av Citydekorasjon AS. Det er fremvist faktura på utført arbeid.

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak: Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet med fall mot døren inn til soverommet. (Inne i dusjen er det fall mot sluk). Årsak er feil utførelse.
Tiltak: Et bad med mangelfullt fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette gjelder ved for eksempel eventuell lekkasje fra vaskemaskinen. Ved fremtidig rehabilitering av bad må fallforhold utføres i henhold til gjeldende regler for å sikre god og riktig avrenning, også utenfor dusjen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Membransystem er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt (25 mm.) mot døråpninger
Tiltak: Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning. Se også pkt. om fallforhold gulv. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres. Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Tiltak: Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.

- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Gulv kjøkken
Avvik: Laminat og ubehandlede tregulv på gulv skal konkret vurderes til TG 2 på kjøkken. Materialene regnes ikke som fuktbestandig nok til å kunne tåle fuktbelastning som kan forekomme på kjøkken. Avviket er konkret beskrevet i gjeldende standard for denne type rapporter.
Tiltak: Skjønnsmessig er det vurdert at laminat kan fungere som gulv med mindre det utsettes for vannsøl i et større omfang. Vær likevel oppmerksom på at laminat har svakheter knyttet til fukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført.
Tiltak: Konsekvensen er at det ikke kan utelukkes skjulte negative forhold, selv om det ikke ble påvist unormale fuktverdier ved overflatesøk.

**Innbo og løsøre**
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med handelen:
- Taklampene på soverommene, kjøkkenet og i stuen
- Vaskemaskin, kjøleskap og komfyr

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varme i baderomsgulvet.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk var 2 212 kWh i 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 549,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv og fibernett, serviceavgift, á konto varmtvann og fjernvarme, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m

Herav:
A konto varme og varmtvann: 426,-
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto renter: 183,83
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto avdrag: 168,62
Techem energimåling: 49,-
Selvaag Pluss: 1 517,-
Driftskostnader sameie: 1 264,29
Telefoni, bredbånd, tv: 440,-
Driftskostnader borettslag: 2 501,-

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

Kjøper må fylle ut skjema vedrørende avlesning av strøm, vann og varme og sende info@techem.no . Skjema fra Techem AS kan lastes ned fra https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte

Selskapet har avtale om IN ordning. Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil fellesutgiftene reduseres til ca. 6 197,- pr. mnd.

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

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

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 828 394,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 313 576,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Løren Torg har avtale med Viken Fiber om TV og bredbånd. Pris pr. leil. pr md. kr. 399,- som leietillegg. Avtalen omfatter ikke bare borettslaget, men hele Løren Velforening (som har fremforhandlet den).

# Borettslaget

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

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

Avtaler (info hentet fra innkalling til årsmøte):
- Avtalen med Toma om stell i hagen er utvidet til også å inkludere bed rundt pergolaen
- Avtale med Rentokil er endret, det brukes nå giftfrie feller
- Borettslaget ser etter mulige andre leverandører av brannkontroll i bygget
- Det er inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme
- Avtalen om vedlikehold av hjertestarter i resepsjonen er sagt opp
- Avtalen med Otis om vedlikehold av heisene er endret til en felles Obos-avtale som gir laget vesentlig lavere service-kostnader.
- I mars endret laget sikringsordning fra NBBL til Obos, noe som gir styret en mer forutsigbar oversikt over innbetalinger av fellesutgifter.

Følgende informasjon er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsberetning 2026:
1) Utvendig oppussing:  Omfattende utvendig oppussing ble gjennomført i perioden april–november 2025. Arbeidene ble utført av Malercompagniet og kostet ca. kr 5 mill. Arbeidene er lånefinansiert, fordelt etter eierbrøk, og inngår i IN-ordningen.

2) Brannvern: Det ble gjennomført brannkontroll i leilighetene høsten 2025. Manglende brannslukningsapparater og røykvarslere er supplert.

3) Låssystem: Borettslaget har inngått avtale om OBOS Mobilnøkkel. Nye Salto-brikkelesere er montert på hovedinngangene, og det arbeides med å utvide løsningen til øvrige fellesdører og garasjeporter.

4) Nødlys- og brannsentral: Batteriene i nødlyssentralen er skiftet etter svikt sommeren 2025. Styret arbeider med å avklare videre vedlikeholdsavtale for nødlys- og brannsentralene.

5) Strømmåling: Styret utreder overgang fra dagens felles strømmåling med individuell avregning via Techem til individuelle strømmålere. Det er også ønsket månedlig energiavregning, men dette er foreløpig ikke avklart.

6) Heis: Det er bestilt utskifting av enkelte heisdeler, med estimert kostnad på ca. kr 70 000. Det er i tillegg varslet mulig utskifting av heisbelter, med estimert kostnad på ca. kr 700 000. Det er foreløpig ikke avklart om beltene må skiftes.

7) Inngangs- og balkongdører: Låser og tetningslister på enkelte inngangs- og balkongdører er utbedret i 2025.

8) Hage: Grill ved pergolaen kan benyttes fritt av beboerne. Toma har ansvar for vedlikehold av bedet rundt pergolaen.

Sameier:
Styreleder er også styremedlem i Eierseksjonssameiet Lørenvangen 44, hvor borettslaget er en av to seksjoner, samt i Sameiet Løren 424-3, som består av garasjer og boder i underetasjen i bygget. En gjennomgang av vedtektene i Sameiet Løren 424-3 viste av det har blitt brukt feil brøk ved fordeling av felleskostnader. Det ble brukt arealbrøk mens vedtektene sa eierbrøk. Det betød at borettslaget betalte ca 2/3 av felleskostnadene og ikke ca 1/3 som vedtektene tilsa. Dette er nå rettet opp i og for mye innbetalt fra borettslaget er tilbakebetalt.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Vedtektsendring om garasjeplasser:
"Bruksrett tll parkeringsplasser i borettslagets garasjer er knyttet til andelene i borettslaget og følger eierforholdet for disse. Bruksretten gjelder for en fast plass i garasjen. Bruksretter kan selges til en annen andelseier og blir da overført til kjøpers andel i borettslaget. Bruksrett kan også leies ut, men bare til leietaker som har tilknytning til borettslaget. Salg og utleie av bruksretter skal meldes til styret."

- Vedtektsendring om varmepumpe:
"Varmepumpe/air-condition tillates installert, men utedelen av denne må plassere inne i egen bod på balkongen. For leiligheter som ikke har bod på balkongen må utedelen plasseres under høyden på rekkverket, og kles inn og males i byggets farger. Plan for installasjonen, og dokumentasjon av fagmessig utførelse, må fremlegges for styret for godkjennelse før arbeidet utføres."

- Vedtektsendring om markterrasser:
"For andeler som har terrase mot hagen avgrenses privat del av ensartet hekk mot resten av hagen. Der det opprinnelig var dobbelt hekk tillates den innerst å fjernes så privat terrasse strekker seg inntil 3,40 meter fra husveggen."

- Vedtektsendring om dyrehold:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for serviceområdet tilknyttet Plusskonseptet. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen." + "Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig sjenanse for andre beboere. Ordensreglenes bestemmelser om dyrehold må etterleves."

- Vedtektsendring om delegat til Løren vel:
§11.5 punkt (g) strykes fra vedtektene:
"Vedtektenes §11.5 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling har et punkt (g) som lyder "To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.". Medlemmer i velet har bare en delegat hver, og der er i praksis styret selv som har valgt hvem fra styret som skal representere oss."

- Vedtektsendring om valgkomiteens sammensetning:
"Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer"

- Ordensregler om dyrehold:
Følgende legges til: "Dyr er ikke tillatt i gårdshagen og på takterrassen."

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt. Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Styret skriver følgende pr. mail 07.09.2026:
"Nei, ingen konkrete planer hverken for større prosjekter eller endringer i fellesutgifter.  Dvs vi har nettopp fjernet strøm fra a-konto energi-innkreving, andelseiere har omsider fått egne strømabonnement.  Og håper å kommer over fra a-konto betaling av varme/varmtvannt med avregning en gang i året til heller månedlig avregning og betaling av påløpte kostnader. Når/om er uvisst."

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

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

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

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

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 40 547,-pr. 03.11.2026

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207365319
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,69%
Restsaldo 21 801 374,05
Innfrielsesdato: 30.11.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for andelen: 0,00
Kapitalkostnader for andelen: 0,00
IN-avtale: Ja

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453017
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,69%
Restsaldo 3 772 006,74
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for andelen: 40 547,79
Kapitalkostnader for andelen: 545,07
IN-avtale: Ja

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Kapitalkostnader:

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 13 749,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 201 275.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 18 997 mot budsjettert kr. 742 805 for året 2026.

Regnskap for 2025 og budejsett 2026 følger vedlagt.

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

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt.

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

For utfyllende info se vedlagte husordensregler.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 938 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW Retail (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

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

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls– perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

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

Matbutikker innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- Meny (på Løren Torg i byggets 1. etasje)
- Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
- Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Kiwi (Frydenberg)
- Smaken av Italia
- Coop Extra

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

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

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

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

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

badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar 2025 og her finner du både 50- meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

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

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

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

10 minutters gange til Økern T-bane

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2026.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente plantegninger som stemmer med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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

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

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

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

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

- Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak. Mottatt sak: 11.09.2025
Igangsettelsestillatelse er gitt og prosjektet er godt i gang.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025

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

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

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

301/124/215/1:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adkomstrett til fots

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

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 62 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med salgsoppgave, finn.no, Nordvik Ekstra, Hjem+ og Nordvikbolig.no kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 450,- 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 9. november 2026

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

**Megler 2**
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

**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.

# Leyrins gate 2

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Løren skole (1-7 kl.)**<br>740 elever, 40 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>603 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Hasle skole (1-7 kl.)**<br>757 elever, 40 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Kuben videregående skole** | 18 min |
| **Valle Hovin videregående skole** | 22 min |

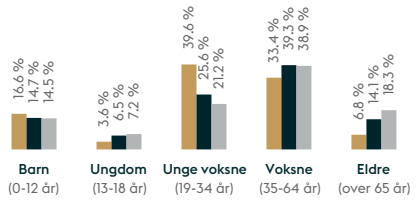
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Løren T**<br>Linje 4B | 4 min<br>0.3 km |
| **Løren T**<br>Linje 4 | 5 min<br>0.4 km |
| **Sinsenterrassen**<br>Linje 17 | 14 min<br>1.2 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 20 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Brødfabrikken Fus barnehage (1...**<br>78 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Gregers barnehage (1-5 år)**<br>52 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Kanonen barnehage (1-5 år)**<br>91 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Refstad. Roseveien ballplass. | 6 min |
| Frydenberg skole | 7 min |
| STERK treningssenter | 2 min |
| EVO Løren | 4 min |

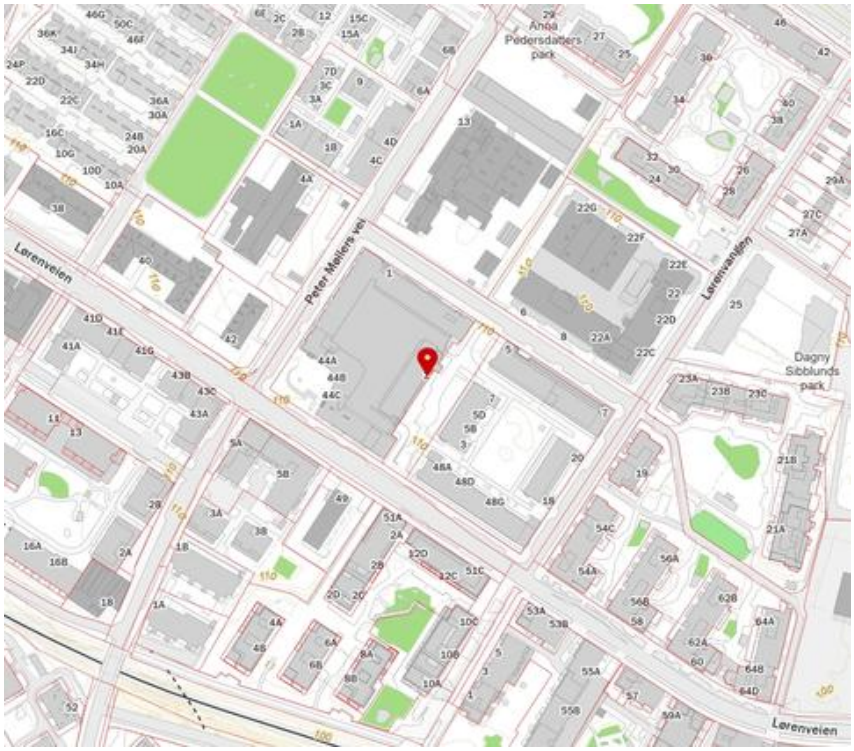
*«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Leyrins gate 2 , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 215, snr. 1
Andelsnummer 96

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



**Befaringsdato:** 02.11.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3498 **Eiendomsverdi ref nr:** DT2764

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

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

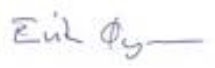
## Øyum Takst og Eiendom AS

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 med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



**Rapportansvarlig**




Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008**

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon. Sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte pussede overflater.

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert vindu på kjøkkenet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 11 m². Utebod på balkongen på ca. 1 m². Borettslaget har malt balkongene i alle leilighetene i 2025. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Alle veggflater i leiligheten, med unntak av veggene i innvendig bod er malt i 2017 og ble utført av Citydekorasjon AS. Det er fremvist faktura på utført arbeid.

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

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

Profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til badet og 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

Baderomskabin med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ifølge salgsoppgaven fra forrige salg ble badet oppgradert i mai 2017 av Bekkestua Rørleggerbedrift AS. Fra salgsoppgaven: «2017: Baderommet er pusset opp med blant annet flis på flis på gulvet, Geberit betjeningsplate i hvitt glass til toalett, Villeroy & Boch Subway Comfort toalett, soft close quick release toalettsete, Viking Bad innredning, m.m. Arbeidet gjort av fagfolk.» Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i form av bildedokumentasjon og en beskrivende av installerte produkter.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Eier har byttet benkeplate, blandebatteri og oppvaskkummen selv i 2020.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen under oppvaskkummen. Brannslange i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg. Inspeksjonsluke i himlingen med samlestokker. Hovedstoppekraner er plassert bak skuffen i servantskapet.

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

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden. Avtrekksventiler er plassert i kjøkken og på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Regulering på display i gangen. Eier opplyser at alle filterskifter er utført (fire ganger i året).

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere på tre av kursene. Det er kursoversikt i skapet. 13 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Brannvarsler i himling. Det er brannslange i leiligheten.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

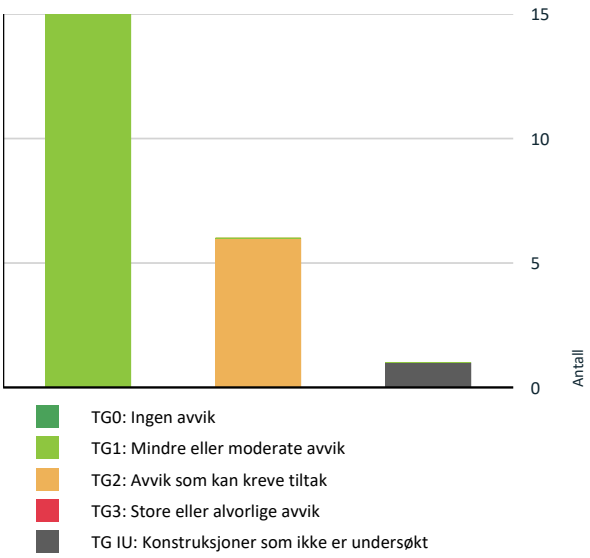
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Gulv kjøkken** 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. 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**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# 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.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert vindu på kjøkkenet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

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

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 11 m². Utebod på balkongen på ca. 1 m².

Borettslaget har malt balkongene i alle leilighetene i 2025.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling.

I følge salgsannonse fra forrige salg har tidligere eier pusset opp leiligheten med blant annet nye gulv, fliser på gulv i entré i 2015.

Det er noe hullydsregistrering i flis i entréen. Det er ikke oppsprukne fuger eller løs flis. Hullydsregistrering skal vurderes som mindre forhold som skal aksepteres innenfor TG 1.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

Alle veggflater i leiligheten, med unntak av veggene i innvendig bod er malt i 2017 og ble utført av Citydekorasjon AS. Det er fremvist faktura på utført arbeid.

Tidligere eier har pusset opp leiligheten med overflatebehandling av alle vegg- og himlingsflater, belistning, m.m. i 2015. (Ref. salgsannonse).

### TG 1 Etasjeskiller

**Beskrivelse**

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

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Stue: Ca. 3 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 4 mm. på to meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

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

### Radon

**Beskrivelse**

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

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

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til badet og kjøkkenet.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Fra egenerklæringen: "Det ble observert skjeggkre i boligen. I 2021/2022 ble hele borettslaget behandlet av Rentokil. Etter gjennomført behandling har jeg ikke observert skjeggkre i boligen."

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**
Kjøkken: Det har vært en lekkasje i etasjen over i 2023. Det ble derfor utført en inspeksjon i denne leiligheten og konstatert fukt på stigerør inne i veggen. Inspeksjonen ble utført av VVV Rørleggerforretning. Det er fremvist en inspeksjonsrapport på utført inspeksjon. Det er ikke fremvist en sluttrapport, men det er opplyst at overskap ble tatt ned og feilen utbedret. Dette punktet er ikke vurdert med TG og er kun ment som informasjon. Konkret årsak er ikke kjent.

### Oppvarming

**Beskrivelse**
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

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Baderomskabin med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ifølge salgsoppgaven fra forrige salg ble badet oppgradert i mai 2017 av Bekkestua Rørleggerbedrift AS. Fra salgsoppgaven: «2017: Baderommet er pusset opp med blant annet flis på flis på gulvet, Geberit betjeningsplate i hvitt glass til toalett, Villeroy & Boch Subway Comfort toalett, soft close quick release toalettsete, Viking Bad innredning, m.m. Arbeidet gjort av fagfolk.» Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i form av bildedokumentasjon og en beskrivende av installerte produkter.

Eier opplever ikke problemer med badet.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Følgende gir grunnlag for TG 1:
1. Dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.
2. Rapport fra bestått vanntest/tetthetsprøving av hele gulvets tettesjikt med bilder av skjulte detaljer.
3. Informasjon om hvilket vanntett sjikt som er benyttet, sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og bilder av skjulte detaljer.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på veggene. Malt glatt himling.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Det er utført punktsjekk med vater. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Det er lagt flis på flis i 2017.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet med fall mot døren inn til soverommet. (Inne i dusjen er det fall mot sluk). Årsak er feil utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med mangelfullt fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette gjelder ved for eksempel eventuell lekkasje fra vaskemaskinen. Ved fremtidig rehabilitering av bad må fallforhold utføres i henhold til gjeldende regler for å sikre god og riktig avrenning, også utenfor dusjen.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Sluk i dusjen med klemring.

Høyde fra overkant slukrist til terskel soverom er ca. 15 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Høyde fra overkant slukrist til dørterskel gang er ca. 21 mm. Høyde på terskel er ca. 5 mm.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Membransystem er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt (25 mm.) mot døråpninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning.

• Se også pkt. om fallforhold gulv. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

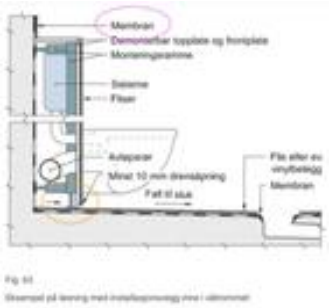
## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Ny dusjslange i 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres. Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke.



Illustrasjon på innebygget sisterne med drensåpning. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

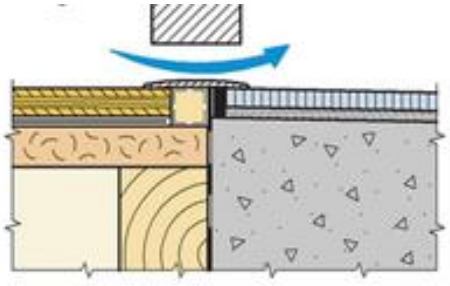
**Beskrivelse**
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

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

**Vurdering av avvik:**

• Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at det ikke kan utelukkes skjulte negative forhold, selv om det ikke ble påvist unormale fuktverdier ved overflatesøk.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Eier har byttet benkeplate, blandebatteri og oppvaskkummen selv i 2020.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2008.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Gulv kjøkken

**Beskrivelse**

Gulv kjøkken: Laminat.

**Vurdering av avvik:**

• Laminat og ubehandlede tregulv på gulv skal konkret vurderes til TG 2 på kjøkken. Materialene regnes ikke som fuktbestandig nok til å kunne tåle fuktbelastning som kan forekomme på kjøkken. Avviket er konkret beskrevet i gjeldende standard for denne type rapporter.

**Konsekvens/tiltak**

• Skjønnsmessig er det vurdert at laminat kan fungere som gulv med mindre det utsettes for vannsøl i et større omfang. Vær likevel oppmerksom på at laminat har svakheter knyttet til fukt.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator tilkoblet kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannrør

**Beskrivelse**

Vannrør kjøkken: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen under oppvaskkummen. Brannslange i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg. Inspeksjonsluke i himlingen med samlestokker. Hovedstoppekraner er plassert bak skuffen i servantskapet.



Hovedstoppekraner i servantskapet på badet.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden. Avtrekksventiler er plassert i kjøkken og på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Regulering på display i gangen. Eier opplyser at alle filterskifter er utført (fire ganger i året).

### TG 1 Varmtvann

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere på tre av kursene. Det er kursoversikt i skapet. 13 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er fra 2025 og gjelder: "Kjøkken: byttet dimmer til 1-polt bryter Soverom: byttet dimmer til 1 polt bryter". Arbeidene er utført av El Alliansen AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er fra 2017 og gjelder: "Montert 4 lamper på eksisterende punkter og montert ett vegglokk". Arbeidene er utført av Alna Elektro AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Det foreligger samvarserklæring på utførte arbeider på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene ble utført av Sønnico Installasjon AS.



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannvarsler i himling. Det er brannslange i leiligheten.

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 76 | 1 | | 77 | 11 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **76** | **5** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 11 m². Bod (BRA-e) på balkongen på ca. 1 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4 m². Boden er merket med 92.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se konkrete punkter under konstruksjoner for oppgraderinger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.11.2026 | Erik Øyum | Takstingeniør |
| | Kathleen Nanding | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 124 | 215 | | 1 | 6939 m² | Planinnsyn | Eiet |

**Adresse**
Leyrins gate 2

**Hjemmelshaver**
Løren Torg Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 102/LØREN TORG BORETTSLAG | 992627867 | 102 | OBOS | Kathleen Nanding |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 96 | 5 000 | 747 000 | 13 749 | *31.12.2025* | 40 547 | *03.11.2026* |

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

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Det er et godt utvalg av servicetilbud og forretninger i området. Kort vei til skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivdekning med T-bane og buss.

**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 bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4189.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP5011139.3.1 | | | |

**Kommentar**
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 03.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 03.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 03.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# 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**
2. nov. 2026

**Oppdragsnummer**
21-0322/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Leyrins gate 2, 0585 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Kathleen Nanding

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2017

**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, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifølge salgsoppgaven som forelå ved mitt kjøp av boligen, ble badet renovert i mai 2017 av Bekkestua Rørleggerbedrift AS. Arbeidet ble utført av tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget har utført maling av balkonger og fasader på alle leilighetene ila 2025.

---

**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:** 2017: utført av Alna Electro AS. Arbeidet omfattet montering av taklamper samt fjerning av en stikkontakt på soveromsveggen. 2025: utført av El Alliansen. Arbeidet omfattet utskifting av dimmerne på hovedsoverommet og kjøkkenet til 1-polt brytere, samt fjerning av en pendellampe i stuen. Samsvarserklæring foreligger som dokumentasjon.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget en vannlekkasje i leiligheten over. Borettslaget åpnet veggen bak kjøkkenskapene i vår leilighet for å undersøke og utføre nødvendige reparasjoner. Det var ingen vannlekkasje i vår leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det ble observert skjeggkre i boligen. I 2021/2022 ble hele borettslaget behandlet av Rentokil. Etter gjennomført behandling har jeg ikke observert skjeggkre i boligen.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ja. Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2017, i forbindelse med kjøp av leiligheten.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Telekvartalet på Lørenvangen 22 og Kastanjelunden på Lørenvangen 25

**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: 21-0322/26**

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kathleen Nanding | 9578-5998-4-1549514 | 2026-11-02 10:49:09 |

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**
2. nov. 2026

**Oppdragsnummer**
21-0322/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Leyrins gate 2, 0585 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Kathleen Nanding

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2017

**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, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifølge salgsoppgaven som forelå ved mitt kjøp av boligen, ble badet renovert i mai 2017 av Bekkestua Rørleggerbedrift AS. Arbeidet ble utført av tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget har utført maling av balkonger og fasader på alle leilighetene ila 2025.

---

**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:** 2017: utført av Alna Electro AS. Arbeidet omfattet montering av taklamper samt fjerning av en stikkontakt på soveromsveggen. 2025: utført av El Alliansen. Arbeidet omfattet utskifting av dimmerne på hovedsoverommet og kjøkkenet til 1-polt brytere, samt fjerning av en pendellampe i stuen. Samsvarserklæring foreligger som dokumentasjon.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget en vannlekkasje i leiligheten over. Borettslaget åpnet veggen bak kjøkkenskapene i vår leilighet for å undersøke og utføre nødvendige reparasjoner. Det var ingen vannlekkasje i vår leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det ble observert skjeggkre i boligen. I 2021/2022 ble hele borettslaget behandlet av Rentokil. Etter gjennomført behandling har jeg ikke observert skjeggkre i boligen.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ja. Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2017, i forbindelse med kjøp av leiligheten.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Telekvartalet på Lørenvangen 22 og Kastanjelunden på Lørenvangen 25

**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: 21-0322/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kathleen Nanding** | **2026-11-02** |

Identifikasjon

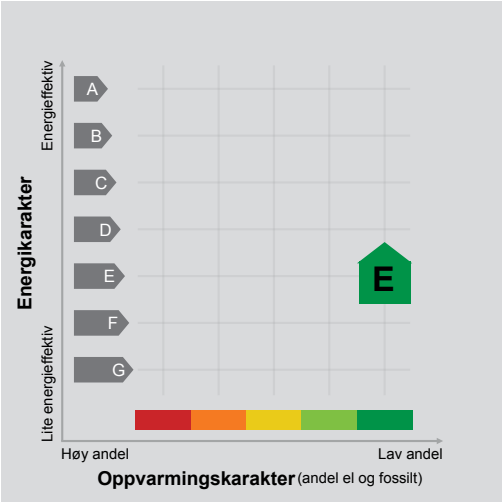
bankID Kathleen Nanding

Signicat

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester LØREN TORG BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0585 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 124 |
| Bruksnummer | 215 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81818703 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-207466 |
| Dato | 11.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2008 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 75 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0302 | 1 | 0 | 96 |
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0303 | 1 | 0 | 95 |
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0304 | 1 | 0 | 94 |
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0402 | 1 | 0 | 102 |
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0403 | 1 | 0 | 101 |
| Leyrins gate 2 | 81818703 | H0404 | 1 | 0 | 100 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2008 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 13.11.2016 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 13.11.2016 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 13.11.2016 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 14.11.2016 |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 23 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 75 m² |
| Totalt BRA | 75 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 180 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,22 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,40 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 20,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 194,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |

| | |
|---|---|
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,05 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,81 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,95 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 14.11.2016 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.004 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 71,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 1,8 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 141,9 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 13 304 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 177,38 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 10 225 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 177,38 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 13 304 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3 408 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 9 896 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 13 304 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 22,8 % |

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

Deres ref.: 21-0322/26 .  Vår ref.: 5864-1-096  Dato: 03.11.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Løren Torg Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 992627867 |
| Andelseier: | Nanding, Kathleen |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 096 |
| Adresse: | Leyrins Gate 2, 0585 OSLO |
| Andelsnummer: | 96 |
| Gnr. | 124 |
| Bnr. | 215 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 747 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos:  If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5011139.3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207365319 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,69% |
| Restsaldo | 21 801 374,05 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2058 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208453017 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,69% |
| Restsaldo | 3 772 006,74 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2040 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 549,74,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto varme og varmtvann | 426,00 | |
| Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto renter | 183,83 | |
| Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto avdrag | 168,62 | |
| Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Techem energimåling | 49,00 | |
| Selvaag Pluss | 1 517,00 | |
| Driftskostnader sameie | 1 264,29 | |
| Telefoni, bredbånd, tv | 440,00 | |
| Driftskostnader borettslag | 2 501,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 366,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 136,- |
| Annen formue: | 13 749,- |
| Gjeld: | 42 203,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207365319 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208453017 |
| Restsaldo: | 40 547,79 |
| Kapitalkostnader: | 545,07 |
| IN-avtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 547,79,-,  pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen  pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5864
LØREN TORG BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i LØREN TORG BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

6. mai 2026 kl. 17:00, Serviceområdet.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Beboermøte**

Etter det at det formelle årsmøtet er ferdig inviterer styret til et beboermøte.  Hovedtema her vil være informasjon om ventilasjonsanlegget i leilighetene og individuell strømmåling.  Beboere får også anledning til å lufte andre tema de ønsker diskutert.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrets honorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Vedtektsendring om garasjeplasser
9. Vedtektsendring om varmepumpe
10. Vedtektsendring om markterrasser
11. Vedtektsendring om dyrehold
12. Vedtektsendring om delegat til Løren vel
13. Vedtektsendring om valgkomiteens sammensetning
14. Ordensregler
15. Ordensregel om dyrehold

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØREN TORG BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Rein Tollevik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Protokollvitne velges i møtet.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av styrets honorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

---

Sak 7

## Honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår av valgkomiteen honoreres med kr 5.000,- som i fjor.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteen honoreres med kr 5.000,-

---

Sak 8

## Vedtektsendring om garasjeplasser

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Etablert praksis har vært at bruksrett til parkerinsplasser i borettslagets garasjer bare kan selge og leies ut til andre andelseiere. Dette har imidlertid ikke kommer fram i vedtektene, noe som har skapt en usikkerhet. For å rette opp i dette foreslås det at vedtektenes §4.7 om HC-plass får ny overskrift "Garasjeplasser" og nytt første avsnitt. Opprinnelig avsnitt beholdes uendret som et andre avsnitt i paragrafen.

Gjeldende vedtekter er vedlagt for referanse. Merk at innholdet er gjenskapt fra en pdf fil og at formatering, men ikke innhold, er endret.

Forslag til nytt første avsnitt i §4.7:

"Bruksrett tll parkeringsplasser i borettslagets garasjer er knyttet til andelene i borettslaget og følger eierforholdet for disse. Bruksretten gjelder for en fast plass i garasjen. Bruksretter kan selges til en annen andelseier og blir da overført til kjøpers andel i borettslaget. Bruksrett kan også leies ut, men bare til leietaker som har tilknytning til borettslaget. Salg og utleie av bruksretter skal meldes til styret."

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

**Vedlegg**

2. Vedtekter.pdf

---

Sak 9

## Vedtektsendring om varmepumpe

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har undersøkt tidligere tiders praksis rundt varmepumpe/air-condition, og har konkludert med at dette har blitt godkjent på gitte premisser. For å unngå uklarheter i fremtiden foreslås teksten under tatt inn som et nytt underpunkt i vedtektenes §4.6:

"Varmepumpe/air-condition tillates installert, men utedelen av denne må plassere inne i egen bod på balkongen. For leiligheter som ikke har bod på balkongen må utedelen plasseres under høyden på rekkverket, og kles inn og males i byggets farger. Plan for installasjonen, og dokumentasjon av fagmessig utførelse, må fremlegges for styret for godkjennelse før arbeidet utføres."

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

---

Sak 10

## Vedtektsendring om markterrasser

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret vedtok i møte 8/10-25 endringer i ordensreglene som bl.a omhandlet størrelse på privat del av terrasser mot hagen. Dette siste hører bedre hjemme i vedtektene, og foreslås derfor flyttet dit som et nytt punkt under §4.6 med følgende tekst:

"For andeler som har terrase mot hagen avgrenses privat del av ensartet hekk mot resten av hagen. Der det opprinnelig var dobbelt hekk tillates den innerst å fjernes så privat terrasse strekker seg inntil 3,40 meter fra husveggen."

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes, og tilsvarende punkt 3.7 strykes fra ordensreglene

---

Sak 11

## Vedtektsendring om dyrehold

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vedtektene overlater til ordensreglene å avgjøre om dyrehold er tillatt eller ei. Ordensreglene punkt 11 tillater dyrehold i dag, men en evt endring av bestemmelsen vil være såpass inngripende i mange andelseieres liv at det ikke bør være opp til styret alene å kunne omgjøre dette. Dagens §4.3 Ordensregler lyder:

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

Andre setning, om dyrehold, foreslås strøket og erstattet av en ny paragraf under kapittel 4 med overskrift "Dyrehold" og teksten:

"Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig sjenanse for andre beboere. Ordensreglenes bestemmelser om dyrehold må etterleves."

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

---

Sak 12

## Vedtektsendring om delegat til Løren vel

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vedtektenes §11.5 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling har et punkt (g) som lyder "To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.". Medlemmer i velet har bare en delegat hver, og der er i praksis styret selv som har valgt hvem fra styret som skal representere oss. Punktet foreslås derfor strøket fra vedtektene.

**Forslag til vedtak**

§11.5 punkt (g) strykes fra vedtektene

---

Sak 13

## Vedtektsendring om valgkomiteens sammensetning

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vedtektenes §11.6 "Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid" har i dag en tekst som ikke samsvarer med praksis, dagens tekst er:

"Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet"

De siste årene har det vært 2 medlemmer i valgkomiteen, valgt for ett år av gangen. Styret foreslår ny tekst som gir årsmøtet større frihet til å bestemme hvordan valgkomiteen skal settes sammen. Forslag til ny tekst:

"Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer"

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

---

Sak 14

## Ordensregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ordensreglene med endringer foretatt av styret siste år legges fram for godkjennelse av årsmøtet

**Styrets innstilling**

Ordensreglene godkjennes

**Forslag til vedtak**

Ordensreglene godkjennes

**Vedlegg**

3. Husordensregler.pdf

---

Sak 15

## Ordensregel om dyrehold

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Dersom vedteksendringen om dyrehold vedtas foreslås ordensreglenes avsnitt 11 om dyrehold endret. Her fremmes det to varianter, en som opprettholder forbud mot dyr i gårdshagen og en som tillatter dette. For begge variantene foreslås hele avsnittet endret til å ha punktene 1-5 under:

1. Dyrehold må ikke utgjøre unødig sjenanse for andre beboere, spesielt i form av støy eller lukt.
2. Dyr må til en hver tid være under kontroll i fellesarealene, normalt ved å føres i bånd.
3. Brukte hundeposer skal ikke kastes i søppelkasser i fellesarelalene eller alene i søppelnedkast.
4. Dyr skal bare være på svalganger og trappeoppganger for inn- og ut-passering av bygget.
5. Dyr er ikke tillatt i service-området, inkludert gjesterommet.

Alternativ 1, som tillater dyr i gårdshagen, får et 6. punkt:

- Dyr er tillatt å oppholde seg i gårdshagen og på takterrassen, men må ikke luftes her.

Alternativ 2, som ikke tillater dyr i gårdshagen, får et 6. punkt:

- Dyr er ikke tillatt i gårdshagen og på takterrassen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ordensregel om dyrehold
- Mot Ordensregel om dyrehold

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativet som tillater dyr i gårdshagen vedtas
2. Alternativet som ikke tillater dyr i gårdshagen vedtas

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Rein Tollevik

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

- Benjamin Ludvig Storvollen

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

- Ingebjørg Mjåland
- Terje Leithe

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

- Håkon Granheim

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

- Kandidat 1 Velges i møtet.
- Kandidat 2 Velges i møtet

---

# Årsrapport for 2025

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Rein Tollevik |
| Styremedlem | Ingebjørg Mjåland |
| Styremedlem | Benjamin Ludvig Storvollen |
| Styremedlem | Camilla Borg Borgen |
| Styremedlem | Simon Ruud |
| Varamedlem | Håkon Granheim |

**Kontaktinformasjon**

**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post lorentorg@styrerommet.no.  Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Løren Torg Borettslag**
Borettslaget består av 108 andeler, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 627 867, og ligger i Oslo kommune.

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

# Styrets årsberetning 2026

Styret har det siste året bestått av Rein Tollevik som styreleder, Ingebjørg Mjåland som nestleder, Benjamin Storvollen, Camilla Borg Borgen og Simon Ruud som medlemmer og Håkon Granheim som varamedlem.

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og 1 epost styremøte siden forrige årsmøte, og en 1 dugnad.

Camilla i resepsjonen ble syk sommeren 2025, og var sykemeldt resten av året. Anniken var tilnærmet fast vikar hele høsten. Camilla er nå heldigvis på bedringens vei og tilbake i 60% jobb. Så håper vi bedringen fortsetter så hun snart kan komme tilbake i full stilling. De dagene Camilla ikke er på jobb er resepsjonen bemannet av vikarer.

## Utvendig oppussing

Den store saken det siste året har vært utvendig oppussing, som startet i slutten av april 2025 og ble ferdigstilt i november 2025. Oppdraget gikk til Malercompagniet, og vi har vært veldig godt fornøyd med både arbeidet og arbeiderne som utførte det. Sluttsummen endte litt under budsjettet på 5.000.000,-

Lån til finansiering av oppussingen er fordelt på andelene etter eierbrøk. Lånet inngår i IN-ordningen (Individuell Nedbetaling) slik at de som ønsker det kan betale ned sin andel av dette lånet.

## Brannvern

Sameiet har hatt en avtale om direktekobling av brannalarm med brannvesenet, men etter at næring fikk sin egen avtale var det i praksis bare borettslaget som var inkludert i sameiets avtale. Denne er derfor overført til borettslaget så vi slipper den viderefaktureringen som tidligere har blitt gjort.

Høsten 2025 ble det gjennomført en ny runde med brannkontroll i leiligheter. Borettslaget har kjøpt inn brannslukningsapparat og røykvarslere til de leiligheter dette har manglet, men vi har problem med at beboere ikke henter apparat eller er tilstede når vi tar kontakt for å få dette installert. Oppgaven med distribusjon av dette er nå overtatt av vaktmester.

## Låssystem

Borettslaget har i flere år hatt Obos mobilnøkkel som en test-ordning på inngangsdørene, noe som har vært lite kommunisert. Vi har nå inngått avtale om Obos mobilnøkkel, og har ambisjon om at dette skal kunne brukes på de fleste dører i fellesarealene, i tillegg til Salto brikker.

Oslo Låsservice er valgt som nytt låsfirma, og de er i ferd med å realisere ambisjonen. På hovedinngangsdørene er det montert nye Salto brikkelesere til erstatning for spesielle brikkelesere i ringetavlene. Salto systemet vårt er integrert med Unloc (app som brukes til Obos mobilnøkkel) og kombatible låser vil om kort tid bli tilgjengelig der. Garasjeportene vil forhåpentlig i løpet av april også kunne åpnes med Unloc app inne fra bilene.

## Nødlys- og brann-sentral

Nødlyssentralen gitt i svart sommeren 2025, da batteriene sluttet å virke. Som en følge av dette virket ingen av nødlysene i trappeoppganger og bodareal, slik at disse var delvis mørklagt. Det tok over en måned før vi fikk installert nye batterier. Styret har etter det vært veldig misfornøyd med firma vi har hatt avtale om vedlikehold av denne sentralen med, og har jobbet med å finne alternativ leverandør. Dette er foreløpig ikke avklart da det kompliseres av at samme firma også har ansvar for vedlikehold av brannsentralen, og begge sentralene er delt med de andre sameiene i bygget.

## Individuell strømmåling

Borettslaget har felles strømmåler for alle leiligheter, hvor strømforbruk i den enkelte leilighet måles av Techem og avregnes som del av den årlige energiavregningen. Her skulle vi ha fått individuelle strømmålere da disse ble byttet over hele lander rundt 2017, hvorfor det ikke ble gjort den gang vet hverken vi eller Elvia (nettleverandøren). Styret har jobbet med å innhente tilbud på nødvendig ombygging, og vi håper at deler av kostnaden vil dekkes av Elvia.

## Månedlig energiavregning

Styret har forespurt Techem om mulighet for månedlig energiavregning. Tilbakemeldingen var ikke veldig positiv da energiavregningen gjelder for både borettslaget og sameiene Lørenveien 44 og Lørenvangen. Techem krever da samme forretningsfører for alle, noe som er uaktuelt. Her håper vi imidlertid at Selvaag Eiendom kan bistå med å få Techem til å endre standpunkt.

Et absolutt krav for månedlig avregning er dog at strømmålerne i leilighetene våre skiftes ut da de som er der nå er for gamle. Å skifte disse vil uansett bli aktuelt i nær fremtid, og det gjør det enda mer aktuelt å i stedet skifte fra felles strømmåling avregnet av Techem til individuelle strømmålere i hver leilighet.

## Heisene

Firma som har vedlikehold på heisene har etter service påpekt utskiftinger som bør gjøres på heisene. Vi har også fått varsel om at belter bør skiftes ut fra forventet levetid på disse. Vi har bestilt skifte av deler påpekt etter service, da med kontroll av om belter faktisk også bør skiftes. Kostnad for arbeidet er ca 70.000 for deler påpekt ved service, ca 700.000 om også belter må byttes. Vi har ikke fått varsel om når arbeidet kan utføres, dette er purret opp.

## Inngangs- og balkongdører

Låsfirma utbedret låser på inngangs- og balkongdører våren 2025 for de som hadde meldt om problemer med disse. Høsten 2025 reparerte vaktmester tetningslister på inngangsdører det var meldt problemer med.

## Hagen

Basketkurven som tidligere var i hagen er fjernet og solgt, da den ikke var veldig mye brukt og støyet mye når den faktisk ble det.

Borettslagets grill er plassert ved pergolaen i sommerhalvåret og kan fritt brukes av beboere.

Toma har nå også fått ansvaret for bedet rundt pergolaen.

## Endring av planløsninger

Det har i løpet av året kommer flere søknader om endring av planløsning i leiligheter, både i forkant og etterkant av at dette ble utført. Alle søknadene har blitt godkjent. Vi minner om at endring av planløsning i henhold til vedtektene *skal* omsøkes og godkjennes før dette gjøres! I verste fall kan man bli pålagt å tilbakestille en endring om denne blir omsøkt i etterkant og avslått.

## Takterrassen

Til takterrassen har vi fått kjøpt brukte solide bord, benker og solsenger i tre. Vi har planer om å få kjøpt inn solide plantekasser eller krukker for å få det grønnere og triveligere å være der.

## Vannmåler

Sameiet ble pålagt av kommunen å installere tilbakeslagsventil på vanntilførselen til bygget. Det ble da, i samråd med nabosameiet Lørenvangen, bestemt av vi samtidig skulle få installert vannmålere. Dette ble utført i januar. Vi håper det vil medføre vesentlig lavere vann- og avløps-gebyr, men det har gått for kort tid siden installasjonen til å at vi har fått noe svar på det.

## Tak bygg E

Høsten 2024 ble det utført en kontroll av takene i alle byggene. Tilbakemeldingen var at belegget på taket av bygg E (service-senteret) burde byttes i 2025. Vi planla å bruke deler av vedlikeholdsfondet til å utføre dette, men næring fant at de ikke hadde midler til å dekke sin del av dette slik at dette nå er utsatt på ubestemt tid.

## Trimrommet

Sommeren 2025 ble det satt inn en veldig etterspurt romaskin på trimrommet. Der er bestilt et nytt og vesentlig bedre vektløfterapparat til erstatning for det som er der nå. Dette håper vi kommer på plass før sommeren.

## Ordensregler og vedtekter

Styret har i løpet av året vedtatt noen endringer i ordensreglene. Vi har også sett behov for noen endringer i vedtektene. Endringer i vedtektene er egne saker på årsmøtet, og ordensreglene vil også bli lagt fram der for godkjenning.

## Vedlikeholdsspyling av avløpsrør

Det var i løpet av 2025 flere tilfeller av at beboere fikk avløpsvann opp i kjøkkenvasken, slik at rørlegger måtte tilkalles for å få spylt opp avløpet. Heldigvis ble dette i alle tilfeller oppdaget før vannet rant ut av vasken og gjorde skade på leilighetene. I november 2025 ble det utført vedlikeholdsspyling av avløp i alle leilighetene. Uheldigvis oppsto den en vannlekkasje i en leilighet under spylingen.

## Vannlekkasjer

Det har vært en vannskade i 2025, ved at et avløpsrør hoppet av under vedlikeholdsspylingen slik at vann rant ut over gulvet i en leilighet. Gulvet i leiligheten ble skiftet som en forsikringssak.

## Avtaler

- Avtalen med Toma om stell i hagen er utvidet til også å inkludere bed rundt pergolaen
- Avtale med Rentokil er endret, det brukes nå giftfrie feller
- Vi ser etter mulige andre leverandører av brannkontroll i bygget
- Det er inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme
- Avtalen om vedlikehold av hjertestarter i resepsjonen er sagt opp, da den har vært veldig dyr uten at vi ser å ha fått vesentlig igjen for dette.
- Avtalen med Otis om vedlikehold av heisene er endret til en felles Obos-avtale som gir oss vesentlig lavere service-kostnader.
- I mars endret vi sikringsordning fra NBBL til Obos, noe som gir styret en mer forutsigbar oversikt over innbetalinger av fellesutgifter.

## Sameier

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

En gjennomgang av vedtektene i Sameiet Løren 424-3 viste av det har blitt brukt feil brøk ved fordeling av felleskostnader.  Det ble brukt arealbrøk mens vedtektene sa eierbrøk.  Det betød at borettslaget betalte ca 2/3 av felleskostnadene og ikke ca 1/3 som vedtektene tilsa.  Dette er nå rettet opp i og for mye innbetalt fra borettslaget er tilbakebetalt.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene i borettslaget.
fra 01.02.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Løren Torg Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løren Torg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## 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.



Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 17 av 51 Årsrapport.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.04.2026

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 18 av 51 årsrapport.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.04.2026

**LØREN TORG BORETTSLAG**
**ORG.NR. 992627867, KLIENTNR. 5864**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **-296 574** | **508 306** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 18 997 | 2 582 252 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 9 006 | 17 106 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 5 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -383 885 | -266 383 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -3 968 121 | -2 659 058 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -338 108 | -434 404 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 160 037 | 410 445 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -77 | -454 838 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **497 849** | **-804 880** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **201 275** | **-296 574** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 696 493 | 726 407 |
| Kortsiktig gjeld | | -495 218 | -1 022 981 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **201 275** | **-296 574** |

## LØREN TORG BORETTSLAG
## ORG.NR. 992627867, KLIENTNR. 5864

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 1 723 241 | 1 940 218 | 0 | 2 200 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 116 546 | 7 870 234 | 11 939 000 | 8 114 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 48 140 | 58 347 | 50 000 | 50 000 |
| Andre inntekter | 3 | 459 375 | 157 214 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 347 301** | **10 026 013** | **11 989 000** | **10 364 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -40 955 | -31 725 | -32 000 | -37 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -225 000 | -250 000 | -260 000 |
| Avskrivninger | 15 | -9 006 | -17 106 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 901 | -13 092 | -15 000 | -13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -178 763 | -170 595 | -171 000 | -178 695 |
| Konsulenthonorar | | -78 748 | -469 005 | -25 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -6 255 620 | -1 449 557 | -6 920 000 | -2 390 000 |
| Forsikringer | | -46 979 | -43 992 | -70 000 | -70 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -109 015 | -128 605 | -260 000 | -120 000 |
| Andre anlegg | 9 | -101 088 | -101 088 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 22 | -2 200 813 | -2 227 985 | -2 040 000 | -1 750 000 |
| Energi/fyring | 10 | -202 937 | -472 166 | 0 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -565 492 | -516 284 | -550 000 | -566 500 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 698 526 | -2 634 316 | -2 646 000 | -2 631 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 747 842** | **-8 500 517** | **-12 979 000** | **-8 241 195** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT** | | **-2 400 540** | **1 525 496** | **-990 000** | **2 122 805** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 968 121 | 2 659 058 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 567 581** | **4 184 554** | **-990 000** | **2 122 805** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 42 340 | 71 740 | 0 | 40 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 590 924 | -1 674 042 | -1 945 000 | -1 420 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 548 584** | **-1 602 302** | **-1 945 000** | **-1 380 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **18 997** | **2 582 252** | **-2 935 000** | **742 805** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 18 997 | 2 582 252 | | |

**LØREN TORG BORETTSLAG**
**ORG.NR. 992627867, KLIENTNR. 5864**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 279 937 000 | 279 937 000 |
| Tomt | | 38 640 000 | 38 640 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22 | 294 878 | 454 838 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 4 835 | 13 841 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 1 080 984 | 742 876 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **319 957 697** | **319 788 555** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 885 | 24 179 |
| Energiavregning | 16 | 426 868 | 104 640 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 236 780 | 567 002 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 10 144 | 10 109 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 21 816 | 20 477 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **696 493** | **726 407** |
| **SUM EIENDELER** | | **320 654 191** | **320 514 962** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 108 * 5000 | | 540 000 | 540 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 196 534 158 | 196 515 161 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **197 074 158** | **197 055 161** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 27 450 814 | 26 802 820 |
| Borettsinnskudd | 19 | 95 634 000 | 95 634 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **123 084 814** | **122 436 820** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 129 200 | 192 258 |
| Leverandørgjeld | | 332 881 | 791 774 |
| Påløpte renter | | 7 807 | 8 421 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 25 330 | 30 528 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **495 218** | **1 022 981** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **320 654 191** | **320 514 962** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 21 | 323 577 000 | 318 577 000 |
| Garantiansvar | 22 | 1 344 031 | 1 124 685 |

Oslo, 08.04.2026
Styret i Løren Torg Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Rein Tollevik /s/ | Ingebjørg Mjåland /s/ | Benjamin Ludvig Storvollen /s/ |
| Camilla Borg Borgen /s/ | Simon Ruud /s/ | |

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Selvaag Pluss | 1 890 700 |
| Refusjon telefoni, bredbånd og tv. 01.05 - 31.12.24 | -28 728 |
| Eiendomsskatt | 107 180 |

| | |
|---|---|
| Driftskostnader borettslag | 3 326 193 |
| Driftskostnader sameie | 1 670 820 |
| Garasje | 231 750 |
| Telefoni, bredbånd, tv | 553 308 |
| Vedlikeholdsfond | 301 868 |
| Techem energimåling | 63 455 |
| Kapitalkostnader IN I | 1 769 527 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -46 286 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -1 723 241 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **8 116 546** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilskudd | 459 375 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **459 375** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -5 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -35 955 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-40 955** |

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 2024/2025 | -250 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-250 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -3 216 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 901 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 901** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Malercompagniet Oslo AS | -4 849 374 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-4 849 374** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -265 090 |
| Drift/vedlikehold VVS | -193 180 |
| Drift/vedlikehold elektro | -13 820 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -93 867 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -162 263 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -172 724 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -314 113 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -125 443 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -7 041 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -31 768 |

| | |
|---|---|
| Egenandel forsikring | -25 000 |
| Kostnader dugnader | -1 937 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 255 620** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -109 015 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-109 015** |

**NOTE 9**
**ANDRE ANLEGG**
**KOSTNADER**

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

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | -195 772 |
| Andre fyringskostnader | -7 165 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-202 937** |

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -24 987 |
| Annen leiekostnad | -60 995 |
| Annet driftsmateriale | -2 359 |
| Vaktmestertjenester | -194 100 |
| Vakthold | -138 485 |
| Renhold ved firmaer | -335 943 |
| Andre driftskostnader | -5 115 |
| Service avt. og livsstilkonsept | -1 888 272 |
| Trykksaker | -269 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 216 |
| Andre kontorkostnader | -3 062 |
| Porto | -400 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -4 023 |
| Øreavrunding | 106 |
| Velferdskostnader | -34 207 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 698 526** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 901 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 36 539 |
| Andre renteinntekter | 1 900 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **42 340** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 459 599 |
| Pantegjeldsrenter | -128 660 |
| Renter på leverandørgjeld | -2 665 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 590 924** |

**NOTE 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 279 937 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **279 937 000** |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Gressklipper | | |
| Tilgang 2022 | 16 114 | |
| Avskrevet tidligere | -8 057 | |
| Avskrevet i år | -3 223 | |
| | | 4 834 |
| Sykkelstativ | | |
| Tilgang 2020 | 69 413 | |
| Avskrevet tidligere | -63 630 | |
| Avskrevet i år | -5 782 | |
| | | 1 |
| Telt, avgangsmeldt 2025 | | |
| Tilgang 2020 | 33 725 | |
| Avskrevet tidligere | -33 724 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **4 835** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-9 006** |

**NOTE 16**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 595 270 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 595 270** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 86 430 |
| Fjernvarme | 1 320 996 |
| Strøm | 614 713 |
| **SUM KOSTNADER** | **2 022 138** |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **426 868** |

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

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

**NOTE 17**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 47 120 565 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 189 716 109 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 3 968 121 |
| Reduksjon EK fra IN | -44 270 637 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **196 534 158** |

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

**NOTE 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 50 år. | | |
| Opprinnelig 2008 | ########## | |
| Nedbetalt tidligere, ordinær avdrag | 6 424 071 | |
| Nedbetalt år, ordinære avdrag | 263 642 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 189 716 109 | |
| Nedbetalt i år, IN | 3 968 121 | |
| | | -22 571 057 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -5 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 120 243 | |
| | | -4 879 757 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-27 450 814** |

**NOTE 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -95 634 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-95 634 000** |

**NOTE 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto, IN | -25 330 |

| | |
|---|---|
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-25 330** |

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

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 95 634 000 |
| Pantelån | 27 450 814 |
| Beregnede IN forpliktelser | 149 413 593 |
| **TOTALT** | **272 498 407** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE 22**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 344 031.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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

# VEDTEKTER

FOR

LØREN TORG BORETTSLAG

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

# INNHOLDSFORTEGNELSE


1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR....4
1.1 Formål....4
1.2 Forretninskontor, forretningsførsel....4
2. ANDELER OG ANDELSEIERE....4
2.1 Andeler....4
2.2 Andelseiere....4
2.3 Unntak for visse juridiske personer....4
2.4 Sameie i andel....5
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER....5
3.1 Rett til overdragelse....5
3.2 Godkjenning....5
4. BORETT OG UTLEIE....5
4.1 Borett....5
4.2 Bruk....5
4.3 Ordensregler....6
4.4 Utleie - Bruksoverlatelse....6
4.5 Samtykke....7
4.6 Bygningsmessige arbeider....7
4.7 HC- plass....7
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT....8
5.1 Forsvarlig stand....8
5.2 Våtrom....8
5.3 Reparasjoner og utskifting....8
5.4 Insekter og skadedyr....8
5.5 Tilfeldig skade....8
5.6 Varslingsplikt....8
5.7 Erstatningsansvar....8
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT....9
6.1 Forsvarlig stand....9
6.2 Felles installasjoner....9
6.3 Reparasjoner og utskifting....9
6.4 Erstatningsansvar....9
7. ADGANG TIL BOLIGEN....9
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE....9
8.1 Mislighold....9
8.2 Pålegg om salg....10
8.3 Fravikelse....10
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN....10
9.1 Felleskostnader....10
9.2 Borettslagets pantesikkerhet....10
10. STYRET OG DETS VEDTAK....10
10.1 Styrets sammensetning....10
10.2 Valg av styremedlemmer....10
10.3 Styrets oppgaver....10

10.4 Styremøter....11
10.5 Protokoll....11
10.6 Styrets vedtak....11
10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen....11
10.8 Representasjon og fullmakt....11
11. GENERALFORSAMLINGEN....11
11.1 Myndighet....11
11.2 Tidspunkt for generalforsamling....11
11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling....12
11.4 Krav til innkallingens innhold....12
11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling....12
11.6 Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid....12
11.7 Valg av komitemedlemmer....12
11.8 Valgkomiteens oppgaver....13
11.9 Valgkomiteens innstilling....13
11.10 Gjennomføring av valg....13
12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN....13
12.1 Inhabilitet....13
12.2 Taushetsplikt....13
12.3 Mindretallsvern....14
13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE....14
13.1 Vedtektsendringer....14
14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE....14
15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE....14
16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET....14

## 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

### 1.1 Formål

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

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

### 1.2 Forretninskontor, forretningsførsel

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

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,

### 2.2 Andelseiere

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

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

### 2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

### 2.4 Sameie i andel

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

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

## 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

### 3.1 Rett til overdragelse

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

### 3.2 Godkjenning

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

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

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

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

## 4. BORETT OG UTLEIE

### 4.1 Borett

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

### 4.2 Bruk

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

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

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

### 4.3 Ordensregler

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

### 4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

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

(a) Utleie i inntil tre år

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

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

(b) Utleie i andre tilfeller

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

(i) andelseieren er en juridisk person

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

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

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

### 4.5 Samtykke

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

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

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

### 4.6 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

### 4.7 HC- plass

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

## 5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

### 5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### 5.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

### 5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

### 5.5 Tilfeldig skade

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

### 5.6 Varslingsplikt

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

### 5.7 Erstatningsansvar

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

## 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av Serviceområdet med innredning og utstyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. i henhold til kontrakt med Løren torg parkering/Selvaag. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

### 6.2 Felles installasjoner

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

### 6.3 Reparasjoner og utskifting

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

### 6.4 Erstatningsansvar

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

## 7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

## 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 8.1 Mislighold

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

### 8.2 Pålegg om salg

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

### 8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

### 9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 10. STYRET OG DETS VEDTAK

### 10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 1-2 varamedlemmer.

### 10.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 10.3 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 10.4 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

### 10.5 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 10.6 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
(c) salg eller kjøp av fast eiendom,
(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 10.8 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 11. GENERALFORSAMLINGEN

### 11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 11.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

### 11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

### 11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

(g) To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.

### 11.6 Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet.

### 11.7 Valg av komitemedlemmer

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen utnevner selv sin leder. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

### 11.8 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen har som oppgave å finne representanter til alle verv som er på valg i henhold til vedtektene, og gi sin innstilling til valgene til generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.
Valgkomiteen skal skriftlig søke alle beboere om innspill til mulige kandidater i god tid før valgkomiteens innleveringsfrist. Det oppfordres til å kontakte styret som helhet og styremedlemmer som er på valg enkeltvis for å best kartlegge behovene i styret før komitearbeidet starter.
Medlemmer av valgkomiteen som selv ønsker å være kandidat til styreverv skal straks fratre sitt verv og ikke delta i valgkomiteens videre arbeid.
Komiteen skal forvisse seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike tillitsverv. Kandidater kan ikke ha mislighold ovenfor borettslaget.

### 11.9 Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling skal foreligge styret og forretningsfører senest fire uker før ordinær generalforsamling, eventuelt etter avtale med styret. Valgkomiteen trenger ikke begrunne innstilling.

### 11.10 Gjennomføring av valg

Generalforsamlingens valgte møteleder styrer gjennomføringen av valget.
Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater, benkeforslag, i tillegg til dem som er innstilt av valgkomiteen. Den enkelte kandidat kan hvis selv ønskelig kort presentere seg selv og svare på eventuelle spørsmål angående sitt kandidatur.

## 12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## 15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets inngangspartier.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## 16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET

Beboer som forårsaker utgifter for borettslaget kan bli fakturert for denne kostnaden.

# HUSORDENSREGLER FOR LØREN TORG BORETTSLAG

**Med endring i generalforsamling 15.5.2017**
**Sist endret av styret 3.3.2026**

## 1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

## 2. FELLESAREAL

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

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

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

2.7. Den bruker leker og annet felles utstyr i hagen må rydde dette tilbake etter bruk.

2.8. På svalganger tillates det å sette opp en mindre blomsterkrukke inntil veggen utenfor egen inngangsdør. Det må være minimum 90cm fri bredde så passasje ikke hindres.

2.9. Det er ingen organisert snømåking på svalgangene. Den enkelte må feie/måke utenfor egen leilighet. Det oppfordres til å hjelpe naboer som selv ikke kan gjøre dette. Det må ikke saltes for å fjerne is og snø på svalganger, da det vil kunne skade betongen.

2.10. Utenfor leiligheter som har inngang fra hagen tillates det i sommerhalvåret å plassere mindre bord/stoler av kafe-størrelse, så sant det er grei passasje forbi. Dette må fjernes på vinteren for ikke å være til hinder for snømåking.

2.11. Utenfor leiligheter som har inngang fra egen svalgang eller gang som kun brukes for adgang til den aktuelle leiligheten tillates det plassering av bord/stoler og parkering av sykler e.l. Brukere av disse leiligheter er selv ansvarlig for renhold av disse arealene.

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

## 3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

3.7. For leiligheter som har terrasse mot hagen avgrenses privat terrassedel av ensartet hekk mot resten av hagen. Der det opprinnelig var dobbelt hekk tillates den innerste å fjernes så dette arealet inngår i privat terrasse.



3.8. Mating av fugler er ikke tillatt på balkonger eller i hagen, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

## 4. LEILIGHETER

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

4.2. Det må bare brukes flytende avløpsåpner, da pulver kan klumpe seg om det ikke skylles godt nok. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

## 5. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

## 6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

## 7. ANTENNE

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

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

## 8. SØPPEL

8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i nedkast merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

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

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

## 9. BOD

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

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

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

## 10. SYKLER

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

10.2. Sykkelstativene i fellesareal er forbeholdt sykler som er i jevnlig bruk. Det tillates kun en sykkel pr. husstandsmedlem. Styret kan etter varsel fjerne sykler som ikke oppfyller kriteriene for bruken fra stativene.

## 11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt.

11.2. Tilleggsbestemmelser:

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

## 12. GARASJE

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

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

12.3. Biler og motorsykler må parkeres med alle hjul innenfor oppmerket plass. Det er tillatt å parkere sykler mellom bil og vegg (eller skille mellom to parkeringsrader) om bilen fortsatt får plass innenfor oppmerket område.

## 13. PARKERINGOG KJØRING

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

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

## 14. TRYGGHET

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

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

## 15. MELDEPLIKT

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

## 16. ENDRINGER

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

## 17. SANKSJONER

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

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

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den andelseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

**ORDENSREGLER**

**FOR**

**SERVICEOMRÅDET I LØREN TORG BORETTSLAG**

**Endret på generalforsamling 7.mai 2014.**
**Endret av styret 8. oktober 2025**

Ordensreglene gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

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

2. Serviceområdet kan bare benyttes av faste beboere av leilighetene, og gjester som er i følge med fast beboer.

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

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

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

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

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

8. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.

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

10. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til Pluss Service med begrunnelse. **Det vil gjelde egne rutiner for bruk av selskapsrom og gjesteleilighet.**

# Protokoll til årsmøte 2026 for LØREN TORG BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 992627867
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Serviceområdet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
Rein Tollevik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Protokollvitne velges i møtet.

**Forslag til vedtak:**
Ingebjørg Mjåland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av styrets honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Honorar til valgkomiteen

Styret foreslår av valgkomiteen honoreres med kr 5.000,- som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med kr 5.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Vedtektsendring om garasjeplasser

Etablert praksis har vært at bruksrett til parkerinsplasser i borettslagets garasjer bare kan selge og leies ut til andre andelseiere. Dette har imidlertid ikke kommer fram i vedtektene, noe som har skapt en usikkerhet. For å rette opp i dette foreslås det at vedtektenes §4.7 om HC-plass får ny overskrift "Garasjeplasser" og nytt første avsnitt. Opprinnelig avsnitt beholdes uendret som et andre avsnitt i paragrafen.

Gjeldende vedtekter er vedlagt for referanse. Merk at innholdet er gjenskapt fra en pdf fil og at formatering, men ikke innhold, er endret.

Forslag til nytt første avsnitt i §4.7:

"Bruksrett tll parkeringsplasser i borettslagets garasjer er knyttet til andelene i borettslaget og følger eierforholdet for disse. Bruksretten gjelder for en fast plass i garasjen. Bruksretter kan selges til en annen andelseier og blir da overført til kjøpers andel i borettslaget. Bruksrett kan også leies ut, men bare til leietaker som har tilknytning til borettslaget. Salg og utleie av bruksretter skal meldes til styret."

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

## 9. Vedtektsendring om varmepumpe

Styret har undersøkt tidligere tiders praksis rundt varmepumpe/air-condition, og har konkludert med at dette har blitt godkjent på gitte premisser. For å unngå uklarheter i fremtiden foreslås teksten under tatt inn som et nytt underpunkt i vedtektenes §4.6:

"Varmepumpe/air-condition tillates installert, men utedelen av denne må plassere inne i egen bod på balkongen. For leiligheter som ikke har bod på balkongen må utedelen plasseres under høyden på rekkverket, og kles inn og males i byggets farger. Plan for installasjonen, og dokumentasjon av fagmessig utførelse, må fremlegges for styret for godkjennelse før arbeidet utføres."

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

## 10. Vedtektsendring om markterrasser

Styret vedtok i møte 8/10-25 endringer i ordensreglene som bl.a omhandlet størrelse på privat del av terrasser mot hagen. Dette siste hører bedre hjemme i vedtektene, og foreslås derfor flyttet dit som et nytt punkt under §4.6 med følgende tekst:

"For andeler som har terrase mot hagen avgrenses privat del av ensartet hekk mot resten av hagen. Der det opprinnelig var dobbelt hekk tillates den innerst å fjernes så privat terrasse strekker seg inntil 3,40 meter fra husveggen."

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen godkjennes, og tilsvarende punkt 3.7 strykes fra ordensreglene
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 11. Vedtektsendring om dyrehold

Vedtektene overlater til ordensreglene å avgjøre om dyrehold er tillatt eller ei. Ordensreglene punkt 11 tillater dyrehold i dag, men en evt endring av bestemmelsen vil være såpass inngripende i mange andelseieres liv at det ikke bør være opp til styret alene å kunne omgjøre dette. Dagens §4.3 Ordensregler lyder:

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

Andre setning, om dyrehold, foreslås strøket og erstattet av en ny paragraf under kapittel 4 med overskrift "Dyrehold" og teksten:

"Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig sjenanse for andre beboere. Ordensreglenes bestemmelser om dyrehold må etterleves."

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

## 12. Vedtektsendring om delegat til Løren vel

Vedtektenes §11.5 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling har et punkt (g) som lyder "To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.". Medlemmer i velet har bare en delegat hver, og der er i praksis styret selv som har valgt hvem fra styret som skal representere oss. Punktet foreslås derfor strøket fra vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> §11.5 punkt (g) strykes fra vedtektene
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 13. Vedtektsendring om valgkomiteens sammensetning

Vedtektenes §11.6 "Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid" har i dag en tekst som ikke samsvarer med praksis, dagens tekst er:

"Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet"

De siste årene har det vært 2 medlemmer i valgkomiteen, valgt for ett år av gangen. Styret foreslår ny tekst som gir årsmøtet større frihet til å bestemme hvordan valgkomiteen skal settes sammen. Forslag til ny tekst:

"Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer"

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

## 14. Ordensregler

Ordensreglene med endringer foretatt av styret siste år legges fram for godkjennelse av årsmøtet

**Styrets innstilling**
Ordensreglene godkjennes

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

## 15. Ordensregel om dyrehold

Dersom vedteksendringen om dyrehold vedtas foreslås ordensreglenes avsnitt 11 om dyrehold endret. Her fremmes det to varianter, en som opprettholder forbud mot dyr i gårdshagen og en som tillatter dette. For begge variantene foreslås hele avsnittet endret til å ha punktene 1-5 under:

1. Dyrehold må ikke utgjøre unødig sjenanse for andre beboere, spesielt i form av støy eller lukt.
2. Dyr må til en hver tid være under kontroll i fellesarealene, normalt ved å føres i bånd.
3. Brukte hundeposer skal ikke kastes i søppelkasser i fellesarelalene eller alene i søppelnedkast.
4. Dyr skal bare være på svalganger og trappeoppganger for inn- og ut-passering av bygget.
5. Dyr er ikke tillatt i service-området, inkludert gjesterommet.

Alternativ 1, som tillater dyr i gårdshagen, får et 6. punkt:

- Dyr er tillatt å oppholde seg i gårdshagen og på takterrassen, men må ikke luftes her.

Alternativ 2, som ikke tillater dyr i gårdshagen, får et 6. punkt:

- Dyr er ikke tillatt i gårdshagen og på takterrassen.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Alternativet som tillater dyr i gårdshagen vedtas
**Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Alternativet som ikke tillater dyr i gårdshagen vedtas
**Forslaget ble vedtatt**

## 16. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Rein Tollevik

Følgende stilte til valg:
Rein Tollevik

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Benjamin Ludvig Storvollen

Følgende stilte til valg:
Benjamin Ludvig Storvollen

**Styremedlemer (2 år)**
Følgende ble valgt:
Terje Leithe
Ingebjørg Mjåland

Følgende stilte til valg:
Terje Leithe
Ingebjørg Mjåland

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Håkon Granheim

Følgende stilte til valg:
Håkon Granheim

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eivind Løvoll
Jorun Sætre

Følgende stilte til valg:
Eivind Løvoll
Jorun Sætre

# HUSORDENSREGLER FOR LØREN TORG BORETTSLAG

**Med endring i generalforsamling 15.5.2017**
**Sist endret av styret 8.10.2025**

## 1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

## 2. FELLESAREAL

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

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

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

2.7. Den bruker leker og annet felles utstyr i hagen må rydde dette tilbake etter bruk.

2.8. På svalganger tillates det å sette opp en mindre blomsterkrukke

inntil veggen utenfor egen inngangsdør. Det må være minimum 90cm fri bredde så passasje ikke hindres.

2.9. Det er ingen organisert snømåking på svalgangene. Den enkelte må feie/måke utenfor egen leilighet. Det oppfordres til å hjelpe naboer som selv ikke kan gjøre dette. Det må ikke saltes for å fjerne is og snø på svalganger, da det vil kunne skade betongen.

2.10. Utenfor leiligheter som har inngang fra hagen tillates det i sommerhalvåret å plassere mindre bord/stoler av kafe-størrelse, så sant det er grei passasje forbi. Dette må fjernes på vinteren for ikke å være til hinder for snømåking.

2.11. Utenfor leiligheter som har inngang fra egen svalgang eller gang som kun brukes for adgang til den aktuelle leiligheten tillates det plassering av bord/stoler og parkering av sykler e.l. Brukere av disse leiligheter er selv ansvarlig for renhold av disse arealene.

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

## 3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

3.7. For leiligheter som har terrasse mot hagen avgrenses privat terrassedel av ensartet hekk mot resten av hagen. Der det opprinnelig var dobbelt hekk tillates den innerste å fjernes så dette arealet inngår i privat terrasse.

## 4. LEILIGHETER

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

4.2. Det må bare brukes flytende avløpsåpner, da pulver kan klumpe seg om det ikke skylles godt nok. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

## 5. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

## 6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

## 7. ANTENNE

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

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

## 8. SØPPEL

8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i nedkast merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

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

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

## 9. BOD

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

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

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

## 10. SYKLER

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

10.2. Sykkelstativene i fellesareal er forbeholdt sykler som er i jevnlig bruk. Det tillates kun en sykkel pr. husstandsmedlem. Styret kan etter varsel fjerne sykler som ikke oppfyller kriteriene for bruken fra stativene.

## 11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt.

11.2. Tilleggsbestemmelser:

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

## 12. GARASJE

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

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

12.3. Biler og motorsykler må parkeres med alle hjul innenfor oppmerket plass. Det er tillatt å parkere sykler mellom bil og vegg (eller skille mellom to parkeringsrader) om bilen fortsatt får plass innenfor oppmerket område.

## 13. PARKERING OG KJØRING

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

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

## 14. TRYGGHET

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

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

## 15. MELDEPLIKT

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

## 16. ENDRINGER

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

## 17. SANKSJONER

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

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

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den andelseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

**ORDENSREGLER**

**FOR**

**SERVICEOMRÅDET I LØREN TORG BORETTSLAG**

**Endret på generalforsamling 7.mai 2014.**
**Endret av styret 8. oktober 2025**

Ordensreglene gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

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

2. Serviceområdet kan bare benyttes av faste beboere av leilighetene, og gjester som er i følge med fast beboer.

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

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

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

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

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

8. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.

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

10. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til Pluss Service med begrunnelse. **Det vil gjelde egne rutiner for bruk av selskapsrom og gjesteleilighet.**

# VEDTEKTER

FOR

LØREN TORG BORETTSLAG

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

**INNHOLDSFORTEGNELSE**


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

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

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

## 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

### 1.1 Formål

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

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

### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,

### 2.2 Andelseiere

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

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

### 2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

### 2.4 Sameie i andel

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

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

## 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

### 3.1 Rett til overdragelse

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

### 3.2 Godkjenning

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

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

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

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

## 4. BORETT OG UTLEIE

### 4.1 Borett

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

### 4.2 Bruk

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

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

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

### 4.3 Ordensregler

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

### 4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

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

(a) Utleie i inntil tre år

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

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

(b) Utleie i andre tilfeller

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

(i) andelseieren er en juridisk person

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

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

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

### 4.5 Samtykke

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

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

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

### 4.6 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

### 4.7 HC- plass

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

## 5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 5.1 Forsvarlig stand

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

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

### 5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### 5.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

### 5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

### 5.5 Tilfeldig skade

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

### 5.6 Varslingsplikt

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

### 5.7 Erstatningsansvar

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

## 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 6.1 Forsvarlig stand

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

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

### 6.2 Felles installasjoner

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

### 6.3 Reparasjoner og utskifting

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

### 6.4 Erstatningsansvar

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

## 7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

## 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 8.1 Mislighold

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

### 8.2 Pålegg om salg

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

### 8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

### 9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 10. STYRET OG DETS VEDTAK

### 10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 1-2 varamedlemmer.

### 10.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 10.3 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 10.4 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

### 10.5 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 10.6 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 10.8 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 11. GENERALFORSAMLINGEN

### 11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 11.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

### 11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

### 11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

(g) To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.

### 11.6 Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet.

### 11.7 Valg av komitemedlemmer

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen utnevner selv sin leder. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

### 11.8 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen har som oppgave å finne representanter til alle verv som er på valg i henhold til vedtektene, og gi sin innstilling til valgene til generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.
Valgkomiteen skal skriftlig søke alle beboere om innspill til mulige kandidater i god tid før valgkomiteens innleveringsfrist. Det oppfordres til å kontakte styret som helhet og styremedlemmer som er på valg enkeltvis for å best kartlegge behovene i styret før komitearbeidet starter.
Medlemmer av valgkomiteen som selv ønsker å være kandidat til styreverv skal straks fratre sitt verv og ikke delta i valgkomiteens videre arbeid.
Komiteen skal forvisse seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike tillitsverv. Kandidater kan ikke ha mislighold ovenfor borettslaget.

### 11.9 Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling skal foreligge styret og forretningsfører senest fire uker før ordinær generalforsamling, eventuelt etter avtale med styret. Valgkomiteen trenger ikke begrunne innstilling.

### 11.10 Gjennomføring av valg

Generalforsamlingens valgte møteleder styrer gjennomføringen av valget.
Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater, benkeforslag, i tillegg til dem som er innstilt av valgkomiteen. Den enkelte kandidat kan hvis selv ønskelig kort presentere seg selv og svare på eventuelle spørsmål angående sitt kandidatur.

## 12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## 15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets inngangspartier.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## 16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET

Beboer som forårsaker utgifter for borettslaget kan bli fakturert for denne kostnaden.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/08234-8 | Marte Kramer Riseng | 27.01.2026 |

Adresse: Lørenveien 44A
Eiendom: 124/215
Tiltakshaver: Løren Pluss KS og Selvaag Eiendom AS -
Ansvarlig søker: SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

## Ferdigattest – Lørenveien 44 A-C - Leyrins gate 2 - Vekslerveien 1

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 12.04.2013.**

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

## Godkjente tegninger og kart

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble godkjent 20.12.2011.

Sluttrapport for forurenset grunn ble ferdigbehandlet 26.06.2012.

## Saksinnsyn

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marte Kramer Riseng
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

*Aleksander Stein Engvoll*
*seksjonsleder*

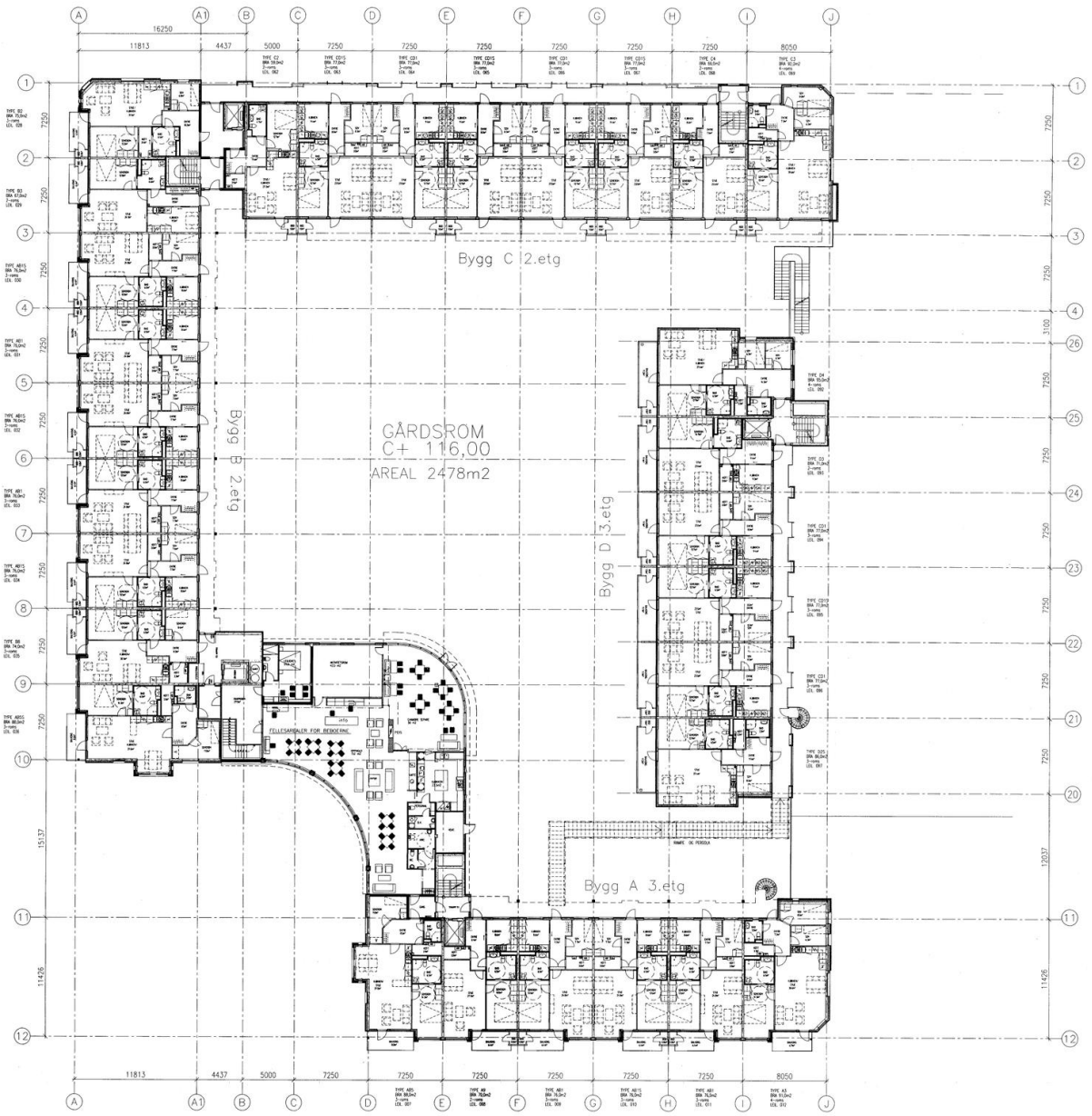
*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
200603315_129_5_Plan_lokale_117_-_Waynes_Coffe
200603315_153_13_Plan_1__etasje
200603315_153_14_Plan_2__etasje
200603315_153_15_Himlingsplan_plan_2__etasje
200603315_153_16_Fasade_øst
200603315_1_6_Situasjonsplan_b_(kjeller)
200603315_1_7_Situasjonsplan_c
200603315_1_13_Plan_2_etasje_bygg_a_og_bygg_d
200603315_1_15_Plan_3_etasje_bygg_b_og_c__plan_4_etasje_bygg_a_og_d
200603315_1_16_Plan_4_etasje_bygg_b_og_c__plan_5_etasje_bygg_a_og_d
200603315_1_17_Plan_5_etasje_bygg_b_og_c__plan_6_etasje_bygg_a
200603315_1_18_Plan_6_etasje_bygg_b_og_takplan_alle_bygg
200603315_1_19_Snitt_a2__a3_og_b2__lengdesnitt_bygg_a_og_b
200603315_1_20_Snitt_ac1_og_ca1__snitt_og_oppriss_for_gårdsrom
200603315_1_21_Snitt_cda1__bc1__og_dc1__lengdesnitt_bygg_b_og_c
200603315_1_22_Snitt_db1__db2__snitt_og_oppriss_for_gårdsrom
200603315_1_23_Snitt_be1__eb1_og_e1__snitt_ved_e_bygg
200603315_1_24_Fasade_syd_og_vest
200603315_1_25_Fasade_nord_og_øst
200603315_1_26_Fasade_bygg_a_og_b_gårdsrom
200603315_1_27_Fasade_bygg_c_og_d_gårdsrom
200603315_7_3_Avkjørselsplan
200603315_7_6_Plan_andre_og_tredje__Bygg_A__B__C__D
200603315_7_7_Plan_og_snitt
200603315_13_5_Plan_garasje
200603315_30_7_Snitt
200603315_34_7_Utomhusplan_2A

200603315_34_8_Utomhusplan_2A_farger
200603315_98_6_Planutsnitt_hudpleiesalong
200603315_129_3_Plan_1__etasje
200603315_129_4_Plan_lokale_114_-_Fysioterapi

Mottakere:
SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til:
Løren Pluss KS og Selvaag Eiendom AS -




rev E6

| REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| B | 30.05.06 | Oppdatert bygg E | IB | EV |
| A | 28.02.06 | Rammesøknad | - | - |

as Selvaagbygg

VIKSJØ'S ARKITEKTKONTOR AS

PROSJEKT
LØREN 2A

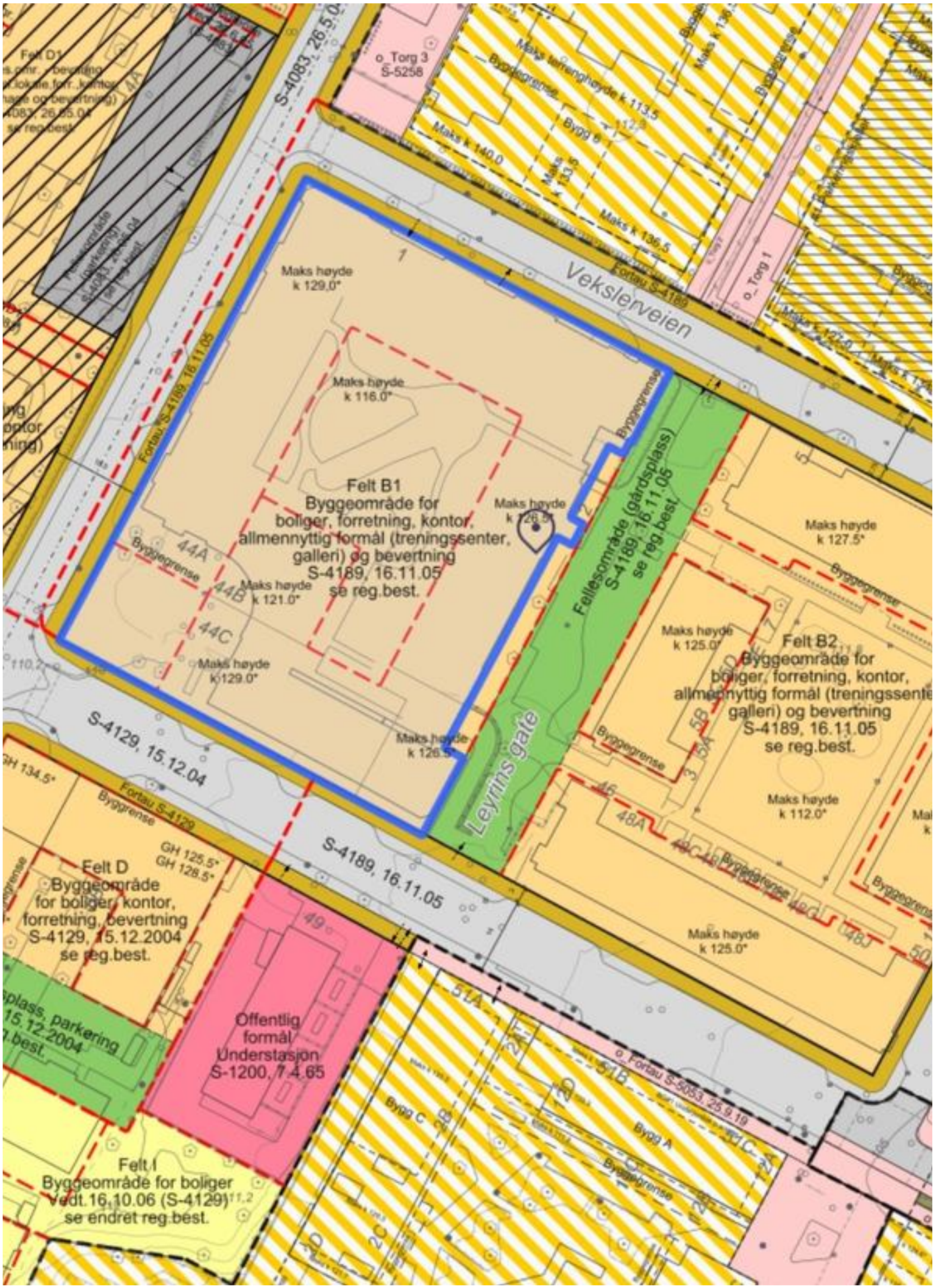
| FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR. |
|---|---|---|
| – | 124 | 40, 47, 131 |

TEGNING OMFATTER
Plan 3.etasje bygg A og D
Plan 2.etasje bygg B og C

BYGG A, B, C, E: KOTE +116.00 BYGG D: KOTE +117.40

| MÅL | DATO | TEGNET AV | KONTROLL |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 20.12.04 | WZ/IA | EV |

| | PROSJEKT NR. | GRUPPE | NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| Tegn.nr: | 2123 | A | 0103 | B |

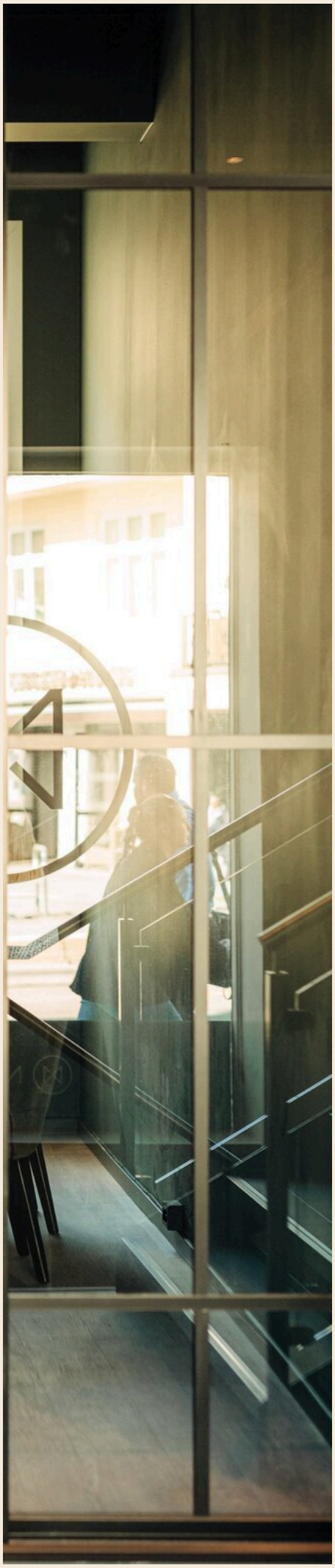

Vekslerveien
Felt B1
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Maks høyde k 129,0*
Maks høyde k 116.0*
Maks høyde k 121.0*
Maks høyde k 129.0*
Maks høyde k 126.5*
Fellesområde (gårdsplass)
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Leyrins gate
Felt B2
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssente
galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Maks høyde k 127.5*
Maks høyde k 125.0*
Maks høyde k 112.0*
Maks høyde k 125.0*
S-4129, 15.12.04
S-4189, 16.11.05
Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Offentlig formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Torg 3
S-5258
Torg 1
Maks høyde k 140.0
Maks høyde k 136.5
Maks høyde k 133.5
Maks høyde k 135.5
Byggegrense
Fortau S-4189
Fortau S-4189, 16.11.05
Fortau S-4129
Fortau S-5053, 25.9.19
S-4083, 26.5.05
Bygg A
Bygg B
Bygg C
44A
44B
44C
46
48A
48B
48C
48D
49
51A
51B
51C

Velkommen til

# Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 21-0322/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Leyrins gate 2, 0585 OSLO

**Matrikkel:** Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 06.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Løren **Saksbehandler:** Emil Espeland Jacobsen **Telefon:** 482 24 921 **E-post:** e.jacobsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921